Projekt-Nr. 9800-05

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Flächennutzungsplan Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen

Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen

Begründung

Entwurf i. d. F. vom 25. Oktober 2024

Tragwerksplanung

Architektur

Baugrund

Vermessung

Raumordnung

Bauleitung

Sachverständigenwesen

Generalplanung

Tiefbau

SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

1	**Einleitung**	**5**
1.1	Anlass und Erfordernis der Neuaufstellung	5
1.2	Aufgaben des Flächennutzungsplanes	5
1.2.1	Allgemeine Angaben	5
1.2.2	Leitsätze des NBV	6
1.3	Rechtliche Grundlagen	9
2	**Ablauf des Planungsverfahrens**	**9**
2.1	Förmliches Verfahren	9
2.2	Entwicklungsflächenkonzept	10
2.3	Öffentlichkeitsbeteiligung	12
3	**Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben**	**12**
3.1	Planungsraum	12
3.2	Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	12
3.3	Ziele des Baugesetzbuches	16
3.4	Sonstige übergeordnete Planungsvorgaben	17
4	**Nutzungen und Strukturdaten des Planungsraumes**	**17**
4.1	Charakterisierung des Planungsraumes	17
4.1.1	Siedlungsentwicklung	17
4.1.2	Bevölkerungsentwicklung	19
4.1.2.1	Demografische Entwicklung	19
4.1.2.2	Altersstruktur	21
4.1.3	Gewerbliche Entwicklung	23
4.1.3.1	Wirtschaftliche Situation	23
4.1.3.2	Pendlerbewegungen	25
4.2	Flächennutzungen und Infrastruktur	25
4.2.1	Nutzungsbestand	25
4.2.2	Wohnen	27
4.2.3	Gewerbe	27
4.2.4	Sonderbauflächen	27
4.2.5	Flächen für Gemeinbedarf	28
4.2.6	Sonstige Nutzungen	29
4.2.7	Großflächiger Einzelhandel/Zentrale Versorgungsbereiche	29
4.2.8	Ver- und Entsorgung	33
4.2.8.1	Wasserversorgung	33
4.2.8.2	Abwasserentsorgung	34
4.2.8.3	Energieversorgung	34
4.2.8.4	Abfallwirtschaft	35
4.2.8.5	Erneuerbare Energien	35
4.2.8.6	Richtfunk	35
4.2.9	Grünflächen	36
4.2.10	Überörtliche Verkehrsflächen und Flächen für die örtlichen Hauptverkehrszüge	37
4.2.11	Abgrabungen und Ablagerungen	38
4.2.11.1	Abbau von Bodenschätzen	38
4.2.11.2	Aufschüttungen, Erddeponien	38
4.2.11.3	Altlasten	39

4.3	Flächen für die Landwirtschaft	39
4.4	Flächen für Wald	41
4.5	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft	42
4.5.1	Wasserflächen	42
4.5.2	Überschwemmungsgebiete	42
4.5.3	Gewässerrandstreifen	43
4.5.4	Wasserschutzgebiete	43
4.5.5	Hochwasserrückhaltung	43
4.6	Naturschutz	44
4.6.1	Bedeutung der Schutzgebiete	44
4.6.2	Naturschutzgebiete	44
4.6.3	Landschaftsschutzgebiete	44
4.6.4	Naturdenkmale	45
4.6.5	Besonders geschützte Biotope	45
4.6.6	Natura 2000-Gebiete	45
4.6.7	FFH-Flachlandmähwiesen	46
4.6.8	Streuobstbestände	46
4.6.9	Biosphärengebiet Schwäbische Alb	47
4.6.10	Naturpark Schönbuch	47
4.6.11	Wildtierkorridore	47
4.7	Denkmalschutz	47
4.8	Immissionsschutz	49
4.9	Konzept zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel	49
5	**Landschaftsplan und Umweltprüfung**	**51**
5.1	Aufgaben und Ziele	51
5.2	Landschaftsplan	52
5.2.1	Leitbild	52
5.2.2	Schutzgebietsvorschläge	52
5.2.3	Räume für Kompensationsmaßnahmen	52
5.3	Umweltbericht	53
6	**Neue Flächenausweisungen im FNP**	**54**
6.1	Planerische Oberziele	54
6.2	Flächen für Wohnen	55
6.2.1	Ausgangssituation und städtebauliche Ziele	55
6.2.2	Bedarfsermittlung	56
6.2.2.1	Vorgehensweise und abgestimmtes Ergebnis der Plausibilitätsprüfung	56
6.2.2.2	Möglicher Flächenmehrbedarf und künftiges Bevölkerungswachstum	58
6.2.3	Flächenkonzept Wohnen	61
6.2.3.1	Reutlingen	63
6.2.3.2	Tübingen	80
6.2.3.3	Pfullingen	97
6.2.3.4	Eningen	101
6.2.3.5	Kusterdingen	105
6.2.3.6	Kirchentellinsfurt	112
6.2.3.7	Dettenhausen	113
6.2.3.8	Wannweil	119
6.2.3.9	Nachweis Einhaltung Vorgaben Plausibilitätsprüfung Wohnen	122
6.3	Gewerbliche Bauflächen	123
6.3.1	Ausgangssituation und städtebauliche Ziele	123
6.3.2	Bedarfsermittlung	124

6.3.2.1	Bestandssituation zu Gewerbeflächen	124
6.3.2.2	Gewerbeflächenentwicklungskonzept/Plausibilitätsprüfung	125
6.3.3	Flächenkonzept Gewerbe	127
6.3.3.1	Reutlingen	128
6.3.3.2	Tübingen	132
6.3.3.3	Pfullingen	141
6.3.3.4	Eningen	142
6.3.3.5	Kusterdingen	144
6.3.3.6	Kirchentellinsfurt	146
6.3.3.7	Dettenhausen	147
6.3.3.8	Wannweil	148
6.4	Sonstige Bauflächen	150
6.4.1	Flächen für Gemeinbedarf	150
6.4.2	Sonderbauflächen	151
6.4.2.1	Reutlingen	151
6.4.2.2	Tübingen	152
6.4.2.3	Pfullingen	156
6.4.2.4	Eningen	157
6.4.2.5	Kusterdingen	157
6.4.2.6	Wannweil	158
6.4.3	Infrastrukturflächen	158
6.4.3.1	Tübingen	158
6.4.3.2	Pfullingen	159
6.5	Grünflächen	159
6.5.1	Tübingen	159
6.5.2	Wannweil	163
6.6	Verkehr	163
6.7	Regenerative Energiegewinnung	166
6.7.1	Windenergie	167
6.7.2	Solarenergie	168
7	**FNP-Anpassungen bei Bestandsnutzungen**	**168**
7.1	Waldflächen	168
7.2	Regionalplanerische Belange	170
7.3	Einzelhandel	171
7.4	Sonstige Anpassungen	172
8	**Planungsalternativen**	**172**
9	**Anlagen zur Begründung**	**175**
10	**Planverzeichnis**	**176**
11	**Literatur/Quellenverzeichnis**	**176**
12	**Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange**	**177**
13	**Verfasser**	**179**

1 Einleitung

1.1 Anlass und Erfordernis der Neuaufstellung

Im Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen sind die Städte Reutlingen, Tübingen und Pfullingen sowie die Gemeinden Eningen unter Achalm (nachfolgend: Eningen), Kirchentellinsfurt, Kusterdingen, Dettenhausen und Wannweil zusammengeschlossen. Ziel des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen (NBV) als Träger der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan: FNP) ist die Koordination der Entwicklung von Siedlungs- und Freiflächen in einem gemeinsamen Planungsraum über die Gemarkungsgrenzen hinweg.

Für den NBV wurde erstmals im Jahr 1979 ein FNP aufgestellt, der ab 1994 fortgeschrieben worden ist. Der fortgeschriebene Stand des FNP datiert aus dem Jahr 1998. Ein Landschaftsplan (LP) für das Gebiet des NBV wurde erstmals 1998 erstellt.

Veränderte gesetzliche Rahmenbedingungen und gesellschaftliche Ziele in den Bereichen Wohnen, Wirtschaft, Umwelt und Verkehr erfordern neue Zielsetzungen für die Siedlungsentwicklung und für die Schaffung und Sicherung qualitativ hochwertiger Lebensbedingungen. Durch zahlreiche Änderungsverfahren ist der FNP in Teilbereichen zwar immer wieder an veränderte Entwicklungen angepasst worden, ein zukunftsorientiertes, planvolles Handeln erfordert jedoch eine Überarbeitung des Gesamtplanes.

Am 26. September 2013 hat die Verbandsversammlung des NBV den Beschluss zur Neuaufstellung des FNP gefasst. Parallel wurde auch die Neuaufstellung des LP beschlossen, um insbesondere die erheblich gewachsenen naturschutzfachlichen Anforderungen und naturschutzrechtlichen Vorgaben angemessen berücksichtigen zu können. Durch die parallele Aufstellung des LP werden die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes umfassend in den Planungen berücksichtigt, sodass eine umweltschonende und zeitgemäße Siedlungsentwicklung gewährleistet wird.

Entsprechend dem Charakter des FNP als vorbereitende Bauleitplanung mit in die Zukunft gerichteter Planungskonzeption gilt das Planwerk mit abschließendem Planbeschluss, Genehmigung und öffentlicher Bekanntmachung für einen Zeithorizont von ca. 15 - 20 Jahren.

1.2 Aufgaben des Flächennutzungsplanes

1.2.1 Allgemeine Angaben

Der FNP umfasst das gesamte Verbandsgebiet des NBV und stellt in den Grundzügen die geplante Nutzung der Flächen dar. Der FNP ist damit der vorbereitende Bauleitplan.

Der FNP hat die Aufgabe, die verschiedenen Nutzungsansprüche wie Wohnen, Gewerbe, Grün, Verkehr, usw. zu koordinieren, zu steuern und zu einem ausgewogenen Gesamtkonzept zusammenzuführen. Der LP als Bestandteil des FNP steuert dazu die Themenkomplexe Naturschutz, Landschaftspflege und Erholungsvorsorge bei und soll ein nachhaltiges, umsetzungsorientiertes Konzept zur langfristigen Entwicklung von Natur und Landschaft liefern.

Der FNP wird durch den NBV in eigener Verantwortung, aber nach bindenden fachlichen Regelungen aufgestellt.

Der FNP entfaltet keine direkte Rechtskraft für Einzelne, sondern enthält Vorgaben für Behörden und die verbindliche Bauleitplanung. Diese greifen z. B., wenn es um die Genehmigung von Vorhaben oder um den Inhalt von Bebauungsplänen geht.

Der FNP ist Teil eines komplexen Planungssystems mit den gesetzlich geregelten Planungsebenen der Bundesraumordnung, der Landes-/Regionalplanung und der kommunalen Bauleitplanung. Parallel dazu werden Vorgaben der Landschaftsplanung und informeller Planungen wie z. B. der Stadtentwicklungsplanung, der Rahmenplanungen, von Ortsentwicklungskonzepten sowie sektoralen Planungen wie der Verkehrsplanung und der Planung technischer Versorgungsnetze berücksichtigt.

Der FNP hat in diesem Planungssystem die gesetzlich festgelegte Aufgabe, im Vorlauf zu Bebauungsplänen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Der FNP hält damit einen Gestaltungsspielraum offen, der auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch Bebauungspläne konkret ausgestaltet werden muss.

1.2.2 Leitsätze des NBV

Basierend auf den gesetzlichen Vorgaben und allgemeinen Aufgaben des FNP hat der NBV Leitsätze erarbeitet, die bei der Neuaufstellung des FNP zu berücksichtigen sind.

Einleitung

Seit der Erstaufstellung des FNP hat sich der Verbandsgedanke fortentwickelt und die Zusammenarbeit verfestigt. Das Verbandsgebiet ist zu einem eng verflochtenen System eigenständiger Gemeinden geworden. Neben Synergieeffekten gibt es jedoch auch Konflikte, die zum einen von der engen Verflechtung im Verbandsgebiet, zum anderen auch von allgemeinen Trends herrühren und eine besondere Herausforderung für eine nachhaltige Flächennutzungsplanung darstellen.

Die Leitsätze verdeutlichen, wie mit den Problemen, Tendenzen und Entwicklungen umgegangen werden soll.

Allgemeine Leitziele

1. Städtebauliche Planungsgrundsätze

- Erweiterung von Siedlungsflächen entsprechend dem Bevölkerungswachstum

  Die Innenentwicklung wird gestärkt, um Flächen im Außenbereich zu schonen. Neben der Deckung des Eigenbedarfs der ansässigen Bevölkerung und des Erweiterungsbedarfs der vorhandenen Betriebe und Einrichtungen, ist die Attraktivität für potenzielle Zuwanderer und für die Neuansiedlung von Betrieben zu erhalten bzw. zu steigern.

- Verkehrsverlagerung auf den ÖPNV / Entwicklung entlang der ÖPNV-Achsen

  Baugebiete werden vorzugsweise entlang der ÖPNV-Achsen entwickelt. Zudem ist der Schienenpersonennahverkehr in der Region weiter auszubauen.

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

  Dies gilt für alle Arten baulicher Nutzung. Dabei wird auf die stadträumlichen bzw. ortstypischen Qualitäten geachtet, ebenso auf die Eigenarten der einzelnen Quartiere.

Trotz Verdichtungsbemühungen werden die Siedlungsbereiche ausreichend mit Freiflächen ausgestattet.

- Eindämmen von Versiegelung

  Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt.

- Bebauung von Brachflächen und anderen innerörtlichen Flächenpotenzialen

  Priorität bei der Bereitstellung von Bauland hat die Nutzung von Brachflächen, Leerständen und sonstigen innerörtlichen Potenzialen.

- Sicherung der Gewerbeflächen

  Die vorhandenen gewerblichen Bauflächen werden langfristig für Produktion und Dienstleistung gesichert. Eine Ansiedlung von Einzelhandel erfolgt nach den Vorgaben der Zentren- und Märktekonzepte.

- Freiraumkonzepte in den Städten und Gemeinden

  Attraktive Plätze, Parks, Anlagen oder andere begrünte Räume und Wegverbindungen erfüllen wichtige Funktionen. „Grüne Achsen“ und „grüne Bänder“ vernetzen die Natur sowohl innerhalb des Siedlungsbereiches als auch mit der umgebenden Landschaft.

2. Berücksichtigung der demografischen Entwicklung

Der demografische Wandel, d. h. die Verschiebung der Altersstruktur der Bevölkerung in Richtung eines höheren Durchschnittsalters, bringt gemäß aktuellen Bevölkerungsprognosen des Statistischen Landesamtes langfristig nach einem deutlichen Bevölkerungszuwachs in den nächsten Jahren bis 2030 einen allmählich einsetzenden und nach dem Jahr 2060 sich verstärkenden Rückgang der Einwohnerzahlen mit sich. Aufgabe der Flächennutzungsplanung ist es, dies sowohl auf quantitativer (Angebotsüberhang) als auch auf qualitativer Ebene (altengerechtes Wohnen) zu berücksichtigen und die räumlichen Auswirkungen auf die Städte und Gemeinden zu steuern.

3. Verbesserung der Verkehrssituation

Für die wirtschaftliche Entwicklung im Verbandsgebiet ist eine gute Verkehrserschließung unabdingbar. Deswegen wird auf eine Verbesserung der Verkehrsbedingungen hingearbeitet - sowohl für den Kfz-Verkehr als auch für ÖPNV und Radverkehr. Wesentlich ist dabei eine verkehrsvermeidende Siedlungsplanung. Um das wachsende Verkehrsaufkommen bewältigen zu können, ist eine Verlagerung des Verkehrs auf die Schiene angezeigt.

4. Förderung der Nutzungsmischung

- Vermehrte Ausweisung von gemischten Gebieten im Innenbereich der Städte

  Die Siedlungsplanung muss zur Sicherung einer beständigen Nutzung öffentlicher Infrastruktureinrichtungen und zur Eindämmung von Pendlerströmen beitragen. Unter dem Leitbild der kompakten Stadt bzw. der „Stadt der kurzen Wege“ entwickelt sich eine bessere Durchmischung der Nutzungen Wohnen und Arbeiten und eine höhere städtebauliche Dichte. Dabei wird ein angemessen großes Angebot an Arbeitsplätzen geschaffen. Hierzu bietet sich auch der Baugebietstyp des urbanen Gebietes an.

- Erhalt der Dorfkerne

  Der Erhalt der Dorfkerne kann durch Dorferneuerungskonzepte und neue Modelle für Einzelhandelsgeschäfte im Ortskern gefördert werden. Die Integration von Wohnen und Arbeiten am Ort ist ebenfalls Ziel der Orts- bzw. Dorfentwicklung.

5. Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Nutzungsmöglichkeiten der Naturgüter werden erhalten und entwickelt. Die Natur wird in ihrem Eigenwert begriffen und geschützt.

Leitziele für den Planungsraum

1. Planungskultur im Nachbarschaftsverband

Eine koordinierte Entwicklung innerhalb des Verbandsgebiets bietet die Chance, notwendige Siedlungserweiterungen gemeinsam mit einem verbandsinternen Ressourcenschutz zu planen, um einen Beitrag zur Schaffung nachhaltiger Raumstrukturen zu leisten. Dabei werden die vorhandenen Potentiale gebündelt. Ziele für den NBV sind eine Erhöhung der Lebensqualität und eine Verbesserung der Zukunftsfähigkeit.

2. Übernahme des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan

Um die belebte und unbelebte Natur sowie die Landschaft mehr zu berücksichtigen, werden die wesentlichen Inhalte des Landschaftsplanes zusammenfassend dargestellt. Dadurch wird der Schutz der Landschaft bei einer künftigen Siedlungsflächenentwicklung verstärkt berücksichtigt.

3. Erhaltung und Stärkung der zentralörtlichen Funktionen

Einrichtungen, Dienstleistungen und Arbeitsplätze mit überörtlicher Bedeutung werden in Reutlingen und Tübingen angesiedelt, damit sie von der Bevölkerung eines größeren Einzugsbereiches leicht erreicht werden können. Ein Bündeln solcher Einrichtungen verbessert zudem die Standortgunst.

4. Zentren- und Märktekonzept im NBV

In den Stadt-, Gemeinde- und Ortsteilzentren wird die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gesichert. Um weiteren Fehlentwicklungen - hervorgerufen durch den expandierenden großflächigen Einzelhandel - entgegenzuwirken, finden die Vorgaben des regionalen Ziele- und Märktekonzeptes Berücksichtigung.

5. Interkommunale Kooperation

Im Verbandsgebiet gibt es bereits gute Erfahrungen mit interkommunalen Kooperationen. Dieser Weg wird weiterhin verfolgt.

- Gewerbeflächen

  Die Verfügbarkeit von ausbaufähigen Flächen ist Voraussetzung für den Erhalt der Standortqualität. Für die Ansiedlung größerer Betriebe wird ein ausreichendes und attraktives Flächenangebot bereitgestellt.

- Andere Bauflächen

  Für neue Wohnstandorte oder für Sonderbauflächen sind Kooperationsmodelle möglich.

- Öffentliche Einrichtungen

  In der Frage der Ausstattung mit öffentlichen Einrichtungen ist eine einheitliche Zielrichtung des NBV notwendig. Dafür stimmen sich die einzelnen Gemeinden untereinander ab.

1.3 Rechtliche Grundlagen

Der Neuaufstellung des FNP liegen folgende wesentlichen Gesetze und Verordnungen in der jeweils aktuellen Fassung zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bundesraumordnungsgesetz (ROG)
- Landesplangesetz (LplG)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Landesnaturschutzgesetz (NatSchG BW)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Landesbodenschutz- und Altlastengesetz Baden-Württemberg
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Wassergesetz Baden-Württemberg (WG BW)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Waldgesetz Baden-Württemberg (LWaldG)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)

2 Ablauf des Planungsverfahrens

2.1 Förmliches Verfahren

Das Verfahren für die Neuaufstellung des FNP ist im BauGB verbindlich geregelt.

Der konkrete Verfahrensstand ist in den Verfahrensvermerken zum FNP dokumentiert. Allgemein sind folgende Verfahrensschritte zur Erlangung eines rechtswirksamen FNP erforderlich:

- Aufstellungsbeschluss mit anschließender ortsüblicher Bekanntmachung zur Einleitung des Verfahrens
- Ausarbeitung eines Vorentwurfes des FNP auf Grundlage der Grobkonzepte für künftige Entwicklungsflächen der einzelnen Kommunen im NBV

- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- Ausarbeitung des Entwurfs des FNP auf Grundlage der Würdigung der aus der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und förmliche öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Erarbeitung einer genehmigungsfähigen Planfassung auf Grundlage der aus der förmlichen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und deren Abwägung
- Abschluss des Verfahrens mit Fassung eines abschließenden Planbeschlusses im NBV, der FNP erfordert eine Genehmigung durch das Regierungspräsidium Tübingen.

2.2 Entwicklungsflächenkonzept

Allgemeines

Für die künftige bauliche Nutzung vorgesehene Flächen sind im FNP als Entwicklungsflächen gekennzeichnet. Die Entwicklungsflächen unterscheiden sich gemäß der angestrebten Nutzung in:

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Sonderbauflächen
- Gemeinbedarfsflächen
- Bahnanlagen
- Grünflächen
- Flächen für Versorgungsanlagen

Die für die einzelnen Kommunen relevanten Entwicklungsflächen sind im Kapitel „Neue Flächenausweisungen im FNP“ dargestellt.

Das Entwicklungsflächenkonzept ist für das Gesamtgebiet des NBV im Planverzeichnis (Plan Anlage 11) dargestellt. Dieser Plan enthält außer den Darstellungen der Entwicklungsflächen Angaben darüber,

- welche der Entwicklungsflächen ganz oder anteilig bereits im bisherigen FNP dargestellt sind,
- welche der im bisherigen FNP rechtswirksam dargestellten Bauflächen entfallen und
- in welchen Bereichen sich das Entwicklungsflächenkonzept gegenüber dem Grobkonzept zum Vorentwurf des FNP geändert hat (Entfall, Neuaufnahme, Anpassung räumliche Abgrenzung, Bauflächentyp).

Ein Schwerpunkt des FNP liegt auf der künftigen Bauflächenentwicklung für Wohnen und für Gewerbe. Deshalb ist der Bedarfsnachweis für solche Bauflächen von zentraler Bedeutung.

Flächen für Wohnen

Für die Ermittlung der Größenordnung der für Wohnnutzungen künftig zulässigen Entwicklungsflächen wurden die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Neuaufstellung des FNP geltenden Rahmenbedingungen zugrunde gelegt. Diese sind:

- Bevölkerungsprognose Empirica
- Plausibilitätsprüfung 2009 zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs (Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg), insbesondere Faktor zum Belegungsdichterückgang
- Baulückenkataster
- Innenentwicklungspotenziale.

Die sich für die einzelnen Kommunen im NBV ergebenden Wohnbauflächenpotenziale wurden nach den absehbaren Erfordernissen untereinander und unter Berücksichtigung des maximal zulässigen Wohnbauflächenpotenzials für das Gebiet des NBV festgelegt und belaufen sich auf insgesamt 244 ha. Diese 244 ha wurden auf die einzelnen Gemeinden des Nachbarschaftsverbandes aufgeteilt. Hierzu hat die Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbands einen Beschluss gefasst.

Die Vorgehensweise zur Ermittlung der künftig zulässigen Größenordnung der Entwicklungsflächen für Wohnen ist im Jahr 2012 mit dem Regierungspräsidium Tübingen final abgestimmt worden (vgl. Anlage 3).

Zu dem zulässigen Wohnbauflächenpotenzial zählen auch solche Flächenpotenziale, für die seit Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung des FNP über Bebauungspläne bereits Baurecht geschaffen werden konnte oder für die aktuell ein B-Planverfahren läuft (vgl. Anlage 2.9). Dabei werden bei den Entwicklungsflächen Wohnen auch Flächenpotenziale berücksichtigt, die durch Umnutzung von Misch- oder Gewerbegebieten entstehen. Bei der Umnutzung von Gewerbegebieten werden die Flächen vollständig auf das zulässige Wohnbauflächenpotenzial angerechnet, bei der Umnutzung von Mischgebieten zu 50 %.

Gewerbliche Bauflächen

Der Bedarfsnachweis der künftigen Entwicklungsflächen für gewerbliche Nutzungen erfolgt auf der Grundlage eines für den Planungsraum des NBV erstellten Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes (vgl. Anlage 5).

Grundlage des Entwicklungsflächenkonzeptes

Die zum Vorentwurf des FNP dargestellten Entwicklungsflächen waren das Ergebnis umfangreicher städtebaulicher Analysen, die in den einzelnen Kommunen des NBV im Rahmen von Ortsentwicklungskonzepten, integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepten und sonstigen städtebaulichen Überlegungen durchgeführt und abgestimmt wurden.

Im Entwurf des FNP sind die dargestellten Entwicklungsflächen dahingehend weiterentwickelt, dass

- die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung berücksichtigt sind,
- der Stand der verbindlichen Bauleitplanung seit dem 26. September 2013 abgebildet wird, und

- seit dem Vorentwurf des FNP veränderte städtebauliche Rahmenbedingungen widergespiegelt werden.

2.3 Öffentlichkeitsbeteiligung

Der FNP entfaltet zwar für den einzelnen Bürger keine unmittelbare Rechtswirkung, dennoch sollen die Grundzüge der Planung in der Öffentlichkeit kommuniziert werden. Neben den förmlichen Verfahrensschritten zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) werden deshalb die Ergebnisse der Planung in Informationsveranstaltungen der interessierten Öffentlichkeit erläutert. Bei diesen moderierten Veranstaltungen vorgebrachte Anregungen werden unter Berücksichtigung der gesetzlichen Rahmenbedingungen und sonstigen Planungsgrundlagen bei der Erarbeitung des FNP berücksichtigt.

3 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

3.1 Planungsraum

Das Gebiet des NBV umfasst eine Fläche von ca. 300 km² und hatte zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Neuaufstellung des FNP (2013) ca. 249.000 Einwohner. Zum 31.12.2022 lebten 266.349 Einwohner im Verbandsgebiet.

Der Planungsraum gehört zum Regierungsbezirk Tübingen und liegt grenzübergreifend innerhalb der Landkreise Tübingen (Tübingen, Kirchentellinsfurt, Kusterdingen, Dettenhausen) und Reutlingen (Reutlingen, Pfullingen, Eningen, Wannweil).

Der Planungsraum umfasst Anteile des großflächigen Waldgebietes Schönbuch im Norden sowie des Albvorlandes mit Albtrauf im Süden. Dazwischen liegen die Neckarniederung mit angeschlossenen Flusstälern und die Härten, die sich südlich des Neckartals von Südwesten nach Nordosten erstrecken.

Der maximale Höhenunterschied im Planungsraum beträgt fast 580 m.

3.2 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Maßgebliche Aussagen in allgemeiner Form enthält der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP 2002) sowie in räumlich konkretisierter Form der Regionalplan Neckar-Alb.

LEP 2002

Der LEP 2002 enthält Vorgaben zum Leitbild der räumlichen Entwicklung, der Raumstruktur, der Siedlungsentwicklung und Flächenvorsorge, der Weiterentwicklung der Infrastruktur, der Freiraumsichtung und Freiraumnutzung sowie zur Stärkung der regionalen Eigenkräfte.

Gemäß LEP 2002 gehört das Gebiet des NBV zum Verdichtungsraum Stuttgart. In Verdichtungsräumen sollen Neubauflächen vorrangig in Entwicklungsachsen ausgewiesen und auf Siedlungsbereiche und Siedlungsschwerpunkte mit guter Anbindung an den öffentlichen

Nahverkehr, insbesondere mit Anschluss an ein leistungsfähiges Schienennahverkehrssystem konzentriert werden. Dabei sollen zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen ausreichend Freiräume gesichert werden.

Der LEP wird neu aufgestellt. Ziel ist, die Nutzungsansprüche an den Raum in den kommenden Jahren an die aktuellen Herausforderungen wie Digitalisierung, Strukturwandel der Industrie, demographische Entwicklung, Klimaschutz und Klimawandel anzupassen.

Ein erster Planentwurf des LEP ist für den Zeitraum nach Herbst 2024 vorgesehen.

Regionalplan Neckar-Alb

Der Regionalplan für die Region Neckar-Alb (Regionalplan Neckar-Alb 2013) ist seit dem 10. April 2015 verbindlich. Aktuell bestehen für den Regionalplan Neckar-Alb 2013 5. Änderungen:

- 1. Änderung von 2017 betrifft ausgewählte Gebiete für Rohstoffvorkommen außerhalb des Plangebietes NBV
- 2. Änderung von 2017 betrifft allgemeine Ziele zur Siedlungsflächenentwicklung sowie ausgewählte Gewerbestandorte außerhalb des Plangebietes NBV
- 3. Änderung von 2019 betrifft ausgewählte Gebiete für Rohstoffvorkommen außerhalb des Plangebietes NBV
- 4. Änderung 2021 betrifft die Trassensicherung für den zweigleisigen Ausbau von Schienenstrecken und die Nutzung der Sonnenenergie
- 5. Änderung von 2022 betrifft Gewerbeflächenentwicklung, Einzelhandel und Freiraumstruktur

Im Regionalplan sind regionalplanerische Aussagen als Ziele und Grundsätze der Regionalplanung gekennzeichnet. Während Grundsätze im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit ausgeformt werden können, sind Ziele der Raumordnung einer Abwägung durch die Gemeinden nicht zugänglich. Die zeichnerische Darstellung von Grundsätzen und Zielen der Raumordnung erfolgt generalisierend und ist nicht parzellenscharf, eine räumliche Anpassung in angemessenem Umfang kann durch die kommunale Bauleitplanung erfolgen.

Die Festlegungen im Regionalplan erfolgen in Form von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten. Dabei sind Vorranggebiete als Ziele der Raumordnung für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen. Andere Raumnutzungen sind hier ausgeschlossen, soweit sie mit den festgelegten Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind. Vorbehaltsgebiete sind hingegen Grundsätze der Raumordnung. Hier haben die festgelegten Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen.

Das Gebiet des NBV liegt vollständig innerhalb eines Verdichtungsraumes, die Städte Reutlingen und Tübingen bilden als zentrale Orte ein gemeinsames Oberzentrum (Doppelzentrum). Weitere zentrale Orte im Gebiet des NBV sind als Unterzentrum die Stadt Pfullingen und als Kleinzentrum die Gemeinde Kusterdingen.

Im Gebiet des NBV sind folgende Landesentwicklungsachsen als Korridore ausgeformt:

- Reutlingen/Tübingen (- Stuttgart):

Stadt Reutlingen, Stadt Tübingen, Gemeinde Kusterdingen, Gemeinde Wannweil, Gemeinde Kirchentellinsfurt

- Reutlingen/Tübingen – Metzingen (- Nürtingen),
  Stadt Reutlingen
- Reutlingen/Tübingen (- Riedlingen),
  Stadt Reutlingen, Stadt Tübingen, Gemeinde Eningen unter Achalm, Stadt Pfullingen
- Reutlingen/Tübingen – Hechingen – Balingen – Albstadt (- Sigmaringen),
  Stadt Reutlingen, Stadt Tübingen
- Reutlingen/Tübingen – Hechingen – Balingen (- Rottweil),
  Stadt Reutlingen, Stadt Tübingen
- Reutlingen/Tübingen – Rottenburg am Neckar (- Horb am Neckar),
  Stadt Reutlingen, Stadt Tübingen

Weiterhin ist im Gebiet des NBV folgende regionale Entwicklungsachse festgelegt:

- Tübingen – Ammerbuch (- Herrenberg)

Regionalplanerische Ziele für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung sind:

- Innenentwicklung vorrangig vor Außenentwicklung
- Angliederung neuer Baugebiete an bestehende Ortslagen
- Vermeidung bandartiger Siedlungsentwicklungen
- Förderung der Zusammenarbeit in regionalen Gewerbeflächenpools
- Festlegung von zentralörtlichen Versorgungskernen sowie von Nebenzentren und Grund- und Nahversorgungszentren in geeigneten zentralen Orten
- Festlegung von Standorten für großflächige Einzelhandelsbetriebe auch außerhalb zentralörtlicher Versorgungskerne, sofern die Standorte städtebaulich integriert und verbrauchernah sind.

Eine verstärkte Siedlungstätigkeit für den überörtlichen Bedarf soll in folgenden Siedlungsbereichen erfolgen:

- Oberzentrum Reutlingen (Kernstadt)
- Oberzentrum Tübingen (Kernstadt)
- Unterzentrum Pfullingen (Kernstadt)
- Kleinzentrum Kusterdingen (Kernort)
- Dettenhausen (Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion
- Eningen unter Achalm (Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion)

Entsprechend der zentralörtlichen Bedeutung der einzelnen Kommunen im Gebiet des NBV gibt der Regionalplan als Ziel Siedlungsdichten (Einwohner/ha Bruttowohnland) bei der Bemessung des Wohnbauflächenbedarfs im Rahmen der Flächennutzungsplanung vor. Diese Mindestwerte belaufen sich für die Oberzentren Reutlingen und Tübingen auf 100 Einwoh-

ner/ha, für das Unterzentrum Pfullingen auf 80 Einwohner/ha, für das Kleinzentrum Kusterdingen auf 70 Einwohner/ha und für die Kommunen ohne zentralörtliche Funktion (Dettenhausen, Eningen unter Achalm) auf 60 Einwohner/ha.

Die genauen regionalplanerischen Festlegungen zu regionaler Siedlungsstruktur, regionaler Freiraumstruktur und regionaler Infrastruktur sind im Regionalplan aufgeführt und begründet.

Für die regionale Freiraumstruktur sind folgende regionalplanerischen Ziele als Vorranggebiet dargestellt:

- regionale Grünzüge zum Schutz der Landschaft
- Grünzäsuren zur Verhinderung eines Zusammenwachsens von angrenzenden Siedlungsbereichen
- Gebiete für Naturschutz und Landschaftspflege zur Sicherung bestehender Schutzgebiete und relevanter Verbindungsflächen
- Gebiete für die Landwirtschaft zur Sicherung von landwirtschaftlichen Flächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen
- Gebiete für die Forstwirtschaft zur Sicherung von Waldflächen mit besonderen Schutzfunktionen
- Gebiete zur Sicherung von Wasservorkommen zum Schutz von Grundwasservorkommen, die für eine Trinkwassernutzung in Frage kommen können
- Gebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz zum Schutz hochwassergefährdeter Bereiche
- Gebiete für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe und für die Sicherung von Rohstoffen zum Schutz von Bereichen, die für die Rohstoffgewinnung (z. B. Steinbrüche) vorgehalten werden sollen

Im Hinblick auf die regionale Infrastruktur sind im Regionalplan folgende verbindliche Ziele und Grundsätze enthalten:

- Trassensicherung bei eingleisigen Eisenbahnstrecken durch Offenhalten der für einen zweigleisigen Ausbau erforderlichen Trassen:
  - Tübingen – Hechingen – Balingen – Albstadt
  - Tübingen – Rottenburg
  - Tübingen – Ammerbuch
- Offenhalten von Trassen für notwendige Netzerweiterungen:
  - Innenstadtstrecke Tübingen
  - Innenstadtstrecke Reutlingen
  - Reutlingen – Engstingen
  - Reutlingen Süd – Eningen unter Achalm
  - Reutlingen – Gomaringen – Nehren

3.3 Ziele des Baugesetzbuches

Inhalte und Aufstellungsverfahren des FNP sind in § 5 BauGB und in den §§ 1 bis 4 und 6 BauGB geregelt. Der FNP soll nach städtebaulichen Entwicklungskriterien für das gesamte Gebiet des NBV die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen des NBV bzw. seiner Mitgliedskommunen in den Grundzügen darstellen.

Im FNP können insbesondere dargestellt werden:

- die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung
- Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, insbesondere mit der Allgemeinheit dienen baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfes
- Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
- Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen
- zentrale Versorgungsbereiche
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge
- Flächen für Versorgungsanlagen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- Grünflächen inkl. Flächen zu Gewährleistung eines natürlichen Klimaschutzes
- Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- Wasserflächen
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Darüber hinaus sollen im FNP Kennzeichnungen vorgenommen werden für:

- Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind
- für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Im FNP sollen Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich übernommen werden.

Auch festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG sollen nachrichtlich übernommen werden. Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete sowie als Risikogebiete bestimmte Bereiche sollen im FNP vermerkt werden.

3.4 Sonstige übergeordnete Planungsvorgaben

Im Gebiet des NBV sind eine Reihe weiterer übergeordneter Planungsvorgaben zu beachten. Diese liegen insbesondere für die landschaftsplanerischen Belange in Form von verschiedenen übergeordneten fachlichen Vorgaben und Fachplanungen vor. Dabei handelt es sich z. B. um:

- Landschaftsrahmenprogramm
- Landschaftsrahmenplan Neckar-Alb, 2011
- Masterplan Neckar für die Region Neckar-Alb, 2013
- Regionales Zentren- und Märktekonzept Region Neckar-Alb, 2011
- Natura 2000-Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete)
- Naturschutzgebiete
- Landschaftsschutzgebiete
- sonstige naturschutzfachlich relevante Schutzzuweisungen (z. B. Naturpark Schönbuch, Biosphärengebiet Schwäbische Alb, geschützte Grünbestände usw.)
- Gewässerentwicklungspläne
- Waldfunktionsplan
- Biotopverbundplanungen

Eine Berücksichtigung dieser naturschutzfachlich orientierten Fachplanungen erfolgt im LP und findet über dessen Integration Berücksichtigung im FNP.

4 Nutzungen und Strukturdaten des Planungsraumes

4.1 Charakterisierung des Planungsraumes

4.1.1 Siedlungsentwicklung

Historische Siedlungsentwicklung

Über Jahrhunderte waren die Siedlungen im Gebiet des NBV mit Ausnahme der Städte Reutlingen und Tübingen stark ländlich geprägt. Die historische Karte der Siedlungsentwicklung zeigt bis ca. Mitte des 19. Jahrhunderts für alle Siedlungen eine nur geringe Ausdehnung der Siedlungsfläche (vgl. LP). Danach hat zuerst in Reutlingen und Tübingen und zeitlich verzögert dann auch in anderen Kommunen ein starkes Wachstum der Siedlungsflächen stattgefunden. Dieses starke Flächenwachstum hat mit Beginn der Industrialisierung eingesetzt und war wesentlich mit der Eröffnung der Eisenbahn und dem damit einhergehenden wirtschaftlichen Aufschwung verbunden.

Siedlungsentwicklung der letzten 40 Jahre

Im Karten- und Informationsdienst des LUBW ist die Siedlungsentwicklung für verschiedene Zeitschnitte der letzten 40 Jahre dargestellt. Auf eine Plandarstellung dieser Siedlungsentwicklung wird verzichtet, nachdem der sich auf das gesamte Bundesland beziehende Datensatz des LUBW für die Kommunen im Gebiet des NBV einige Unschärfen enthält. Dafür wird auf die Thematische Karte des LP Nr. 3 „Siedlungsentwicklung 1826 bis 2014“ verwiesen.

Zum Zeitpunkt der Rechtskrafterlangung des ersten Flächennutzungsplanes im Jahr 1979 haben die einzelnen Kommunen im Gebiet des NBV bereits weitgehend ihre heutige Ausdehnung erreicht. Zusätzliche Erweiterungen der Siedlungsfläche liefen räumlich und zeitlich differenziert ab.

Eine Phase stärkerer Siedlungsflächenausdehnung war der Zeitraum zwischen 1978 bis 1989. In diesen Zeitraum fallen größere Siedlungsflächenerweiterungen im Bereich von Reutlingen (Gewerbegebiet West, Wohngebiete in Rommelsbach, Degerschlacht und Altenburg), Wohngebiete in Kusterdingen (Kernort: Untere Wolfsgrube/Kohl), Kirchentellinsfurt (Obere Birke) und Dettenhausen (großflächig im Norden und Osten des Siedlungsbereiches, im Südwesten auch Gewerbegebiet) sowie in Pfullingen (Ahlsberg, Karlshöhe) und Eningen (südlich Steinröhren). In Tübingen fand eine Siedlungsflächenerweiterung in diesem Zeitraum im Bereich Waldhäuser-Ost, in Derendingen und in Hirschau (Gewerbegebiet Industriestraße) statt. In den sonstigen Teilorten von Tübingen erfolgte in diesem Zeitraum keine bzw. eine nur sehr untergeordnete Siedlungsflächenentwicklung. Auch in Wannweil ist für diesen Zeitraum kein Zuwachs an Siedlungsfläche zu verzeichnen.

Der Zeitraum von 1990 bis 1998 war durch eine geringe Siedlungsflächenausweitung gekennzeichnet. In dieser Phase erstreckte sich die Siedlungsflächenentwicklung schwerpunktmäßig auf Wohnbauflächen und Verwaltungsgebiete im Südwesten von Reutlingen (z. B. Sondergebiet Hochschule) und Erweiterungen des Gewerbegebiets West sowie weitere Wohnbauflächen in Rommelsbach. In Tübingen fallen in diesen Zeitraum neue Wohngebiete im Bereich Waldhäuser Ost, Lustnau, In der Wanne und in Pfrondorf sowie die Ausweisung der großflächigen Sportanlagen Oberes Neckartal. In den Teilorten von Tübingen fand keine Siedlungsflächenerweiterung statt. Dies gilt auch für Kusterdingen mit Teilorten, Pfullingen, Eningen und Kirchentellinsfurt. In Dettenhausen erfolgte in diesem Zeitraum die Ausweisung der Sportanlagen Sauwasen.

Erst im Zeitraum 1999 bis 2004 ist eine erneute deutliche Zunahme der Siedlungsflächenentwicklung vor allem in den Teilorten von Tübingen (Kilchberg, Bühl, Unterjesingen) zu verzeichnen. Ein weiterer Schwerpunkt der Tübinger Siedlungsflächenentwicklung in diesem Zeitraum lag in Lustnau mit großflächigen neuen Wohn- und Gewerbegebieten. Siedlungsflächenerweiterungen sind auch für Kusterdingen mit Teilorten, Dettenhausen und untergeordnet Pfullingen, Eningen und Wannweil zu verzeichnen. In Reutlingen erfolgte eine Siedlungsflächenerweiterung in dieser Phase vor allem durch Wohngebiete in Oferdingen und Mittelstadt.

Innenentwicklung

Die dargestellte Siedlungsentwicklung umfasst nur die Neuinanspruchnahme von Flächen und damit den als Flächenverbrauch bezeichneten Siedlungsflächenzuwachs von 1978 - 2004. Innenentwicklung als Umnutzung und Nachverdichtung bereits vorhandener Siedlungsfläche ist dadurch nicht erfasst. In Reutlingen und Tübingen, untergeordnet auch in den anderen Kommunen des NBV, haben im betrachteten Zeitraum in zum Teil größerem

Umfang Flächenumwidmungen von Industrie- und Gewerbebrachen oder militärischen Konversionsflächen (z. B. Tübingen, französische Kaserne als städtebauliches Leuchtturmprojekt Französisches Viertel; z. B. Pfullingen, Entwicklung von Klostersee, dem Klostergarten, das Wendlerareal, etc. für Wohnen in unmittelbarer Zentrumsnähe) stattgefunden.

Die Innenentwicklung/Nachverdichtung hat in den letzten Jahren einen starken Bedeutungszuwachs erfahren vor dem Hintergrund des Flächensparens (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) und bauplanungsrechtlicher Regelungen (insbesondere § 13a BauGB: Bebauungspläne der Innentwicklung).

Ein Indikator für getroffene Maßnahmen der Innenentwicklung und den damit einhergehenden flächensparenden Umgang mit Grund und Boden ist die Bevölkerungsdichte. Im Zeitraum von 1978 bis 2014 (Zeitraum Rechtskrafterlangung erster Flächennutzungsplan bis Aufstellungsbeschluss Neuaufstellung Flächennutzungsplan) stieg die Bevölkerungsdichte im Gebiet des NBV um 18,6 % von 575 Einwohnern/km² auf 682 Einwohner/km². Im Vergleichszeitraum stieg die Bevölkerungsdichte auf Landesebene um 16,7 % von 257 Einwohner/km² auf 300 Einwohner/km². (www.statistik.baden-wuerttemberg.de: Bevölkerung, Gebiet und Bevölkerungsdichte). Trotz einer mehr als doppelt so hohen Bevölkerungsdichte im Vergleich zum Land Baden-Württemberg lag die Siedlungs- und Verkehrsfläche im Gebiet des NBV im Jahr 2014 (Beschlussfassung Aufstellungsbeschluss Neuaufstellung Flächennutzungsplan) bei 26,6 %, während sie im Landesdurchschnitt bei 14,3 % lag. Damit liegt die Flächeninanspruchnahme bezogen auf die Bevölkerungsdichte auf Landesebene deutlich höher als im Gebiet des NBV (vgl. Kap. Flächennutzungen und Infrastruktur).

4.1.2 Bevölkerungsentwicklung

4.1.2.1 Demografische Entwicklung

Daten zum Bevölkerungsbestand und zur zukünftigen Entwicklung der Bevölkerung bilden eine der Grundlagen der vorbereitenden Bauleitplanung und der in die Planung integrierten Fachplanungen. Sie sind insbesondere für eine bedarfsgerechte Versorgung mit sozialer Infrastruktur von Bedeutung, z. B. mit Kindergärten und Schulplätzen und bilden die Grundlage für den künftigen Bedarf an Wohnraum sowie Grün- und Sportflächen. In der nachfolgenden Tabelle ist die Bevölkerungsentwicklung im Gebiet des NBV ab dem Jahr der Rechtskrafterlangung des ersten FNP (1979) bis zum Jahr 2023 dargestellt.

Tab. 1 Bevölkerungsentwicklung im NBV-Gebiet 1979 bis 2023

Zeitraum	Bevölkerung[2]	Bevölkerungsentwicklung[3] absolut		Bevölkerungsveränderung[3] in Prozent	
1979[1]	212.459	-		-	
1980	214.595	+2.136		+1,0	
bis 1985	219.335	+4.740	(+948)	+2,2	(+0,4)
bis 1990	232.905	+13.570	(+2.714)	+6,2	(+1,2)
bis 1995	241.137	+8.232	(+1.646)	+3,5	(+0,7)
bis 2000	244.067	+2.930	(+586)	+1,2	(+0,2)
bis 2005	249.158	+5.091	(+1.018)	+2,1	(+0,4)
bis 2010	255.018	+5.860	+(1.172)	+2,4	(+0,5)

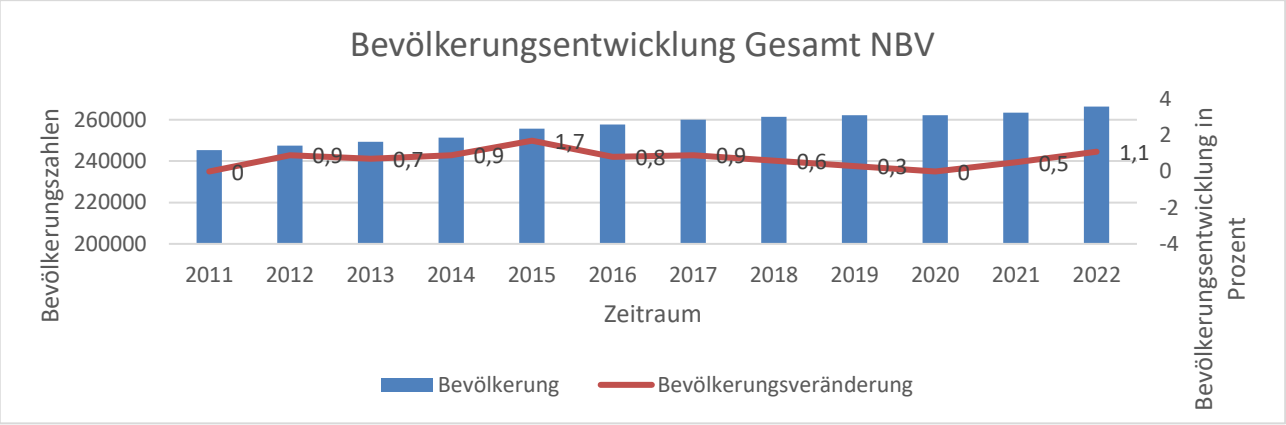
Zeit-raum	Bevölke-rung[2]	Bevölkerungsentwicklung[3] absolut	Bevölkerungs-veränderung[3] in Prozent
2011	245.361	-9.657	-3,8 (-0,8)
2012	247.552	+2.191	+0,9
2013	249.340	+1.788	+0,7
2023	268.814	+ 19.474	+ 7,8

[1] Inkrafttreten rechtswirksamer Flächennutzungsplan
[2] Statistik Baden – Württemberg: Bevölkerung (bis 2010 basierend auf Volkszählungen, ab 2011 Zensus 2011)
[3] Bei Zeitspannen: Zusätzliche Angabe Ø-Wert pro Jahr (in Klammer), gerundet

Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de: Gebiet und Bevölkerung

Im Zeitraum von 1979 bis 2013 ist die Bevölkerung im Gebiet des NBV um ca. 37.000 Einwohner oder 15 % gewachsen. Eine Phase besonders starken Bevölkerungswachstums war die Zeitspanne zwischen 1985 und 1990 mit einem durchschnittlichen jährlichen Bevölkerungswachstum von 1,2 % bzw. ca. 6 % im 5-Jahreszeitraum, was vor allem auf Zuzüge im Zusammenhang mit der Wiedervereinigung zurückzuführen ist. Im Jahresdurchschnitt ergibt sich für die Zeitspanne 1979 bis 2013 ein Bevölkerungswachstum von 0,52 % im NBV-Gebiet. Der Bevölkerungsrückgang im Jahr 2011 beruht auf einem statistischen Effekt, da in diesem Jahr durch den Zensus die Einwohnerzahl wie in vielen anderen Orten in Deutschland nach unten korrigiert wurde. Von 2013 bis 2023 ist die Bevölkerung im NBV-Gebiet um ca. 20.000 Einwohner oder knapp 8 % gewachsen.

Abb. 1 Bevölkerungsentwicklung im NBV-Gebiet seit 2013



Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de: Gebiet und Bevölkerung

Für die Zeitspanne seit 2013 ergibt sich ein stabiles Bevölkerungswachstum von durchschnittlich jährlich 0,75 %, im Jahr 2015 wuchs die Bevölkerung im Gebiet des NBV um 1,7 %. Das durchschnittliche jährliche Bevölkerungswachstum im Gebiet des NBV hat sich damit in den letzten Jahren gegenüber den Jahren vor 2013 beschleunigt.

Angaben zur Bevölkerungsentwicklung differenziert für die einzelnen Kommunen des NBV enthält Anlage 1. Demnach leben im Jahr 2022 fast $^4/_5$ der Gesamtbevölkerung im Gebiet des NBV in Reutlingen (ca. 117.500 Einwohner) und Tübingen (ca. 92.800 Einwohner), die restliche Bevölkerung verteilt sich auf Pfullingen (ca. 19.000 Einwohner), Eningen (ca.

11.450 Einwohner), Kusterdingen (ca. 8.860 Einwohner), Kirchentellinsfurt (ca. 5.690 Einwohner), Dettenhausen (ca. 5.570 Einwohner) und Wannweil (ca. 5.400 Einwohner).

Die Bevölkerungsentwicklung lief in der Vergangenheit in allen Kommunen des NBV in der Tendenz vergleichbar ab. Unterschiede zeigen sich bei der Phase starken Bevölkerungswachstums Ende der 80iger/Anfang der 90iger Jahre. In Reutlingen, Tübingen, Pfullingen und Eningen verlief dieser Bevölkerungsanstieg im Zeitraum bis 1990, in Kusterdingen, Kirchentellinsfurt und Wannweil war ein starkes Bevölkerungswachstum dagegen im Zeitraum bis 1995 zu verzeichnen. In Dettenhausen hat sich diese Phase starken Bevölkerungswachstums nicht signifikant in der Einwohnerzahl niedergeschlagen.

Wesentlich für alle Kommunen im NBV ist ein seit dem Jahr 2013 anhaltendes Bevölkerungswachstum. Für das Jahr 2015 lag das Bevölkerungswachstum teilweise deutlich über 1 % und erreichte für Reutlingen 1,6 %, für Tübingen 1,9 %, für Pfullingen 1,4 %, für Eningen 2,5 % und für Kusterdingen 1,8 %. Erst ab dem Jahr 2018 hat sich das Bevölkerungswachstum im NBV-Gebiet tendenziell abgeschwächt, weist aber weiterhin eine insgesamt positive Entwicklung auf.

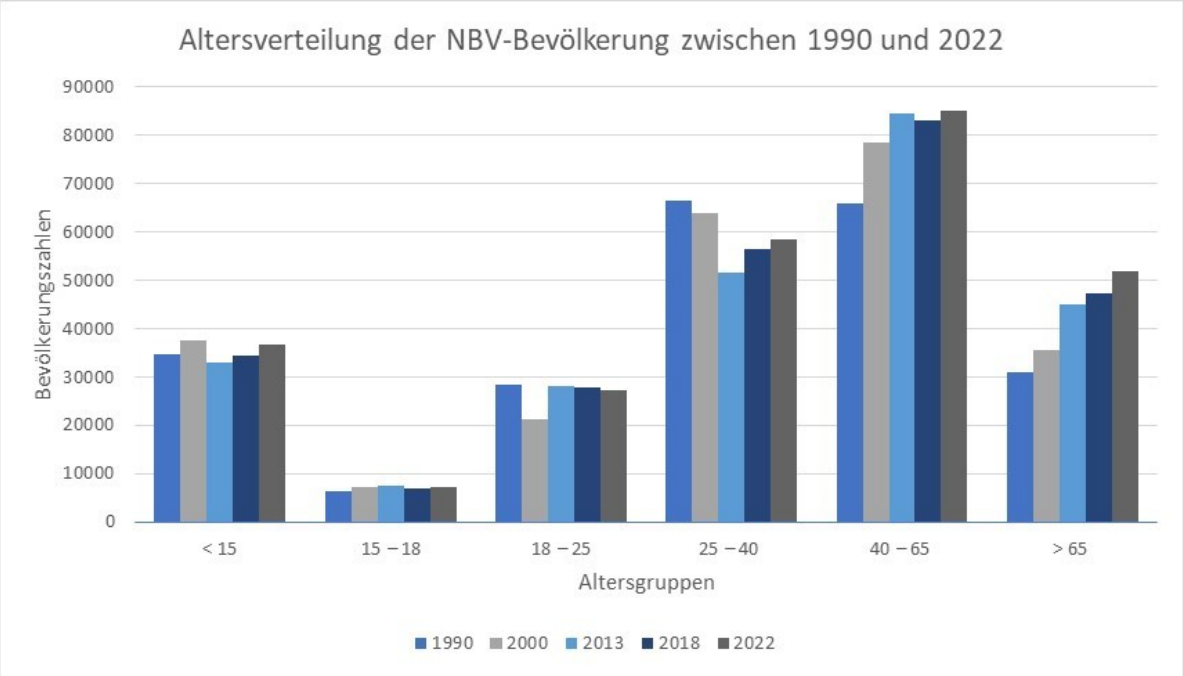
Aus der Bevölkerungsentwicklung der Vergangenheit lässt sich schließen, dass das Gebiet des NBV nach wie vor ein Zuzugsgebiet ist. Der starke und tendenziell zunehmende Bevölkerungsanstieg der letzten Jahre wird teilweise auch durch die Zuweisung von Flüchtlingen getragen, die ab 2014 und insbesondere im Jahr 2015 verstärkt nach Deutschland gekommen sind. Ob sich der Trend einer Bevölkerungszunahme in Zukunft fortsetzt, kann erst über die statistisch erfassten Bevölkerungszahlen der nächsten Jahre abgeleitet werden (z.B. auch durch neue Flüchtlingsströme ab 2022 durch den Ukraine-Krieg).

Im Vergleich zum Land Baden-Württemberg, dessen Bevölkerungszahl im Zeitraum von 2013 bis 2022 um 648.979 Einwohner oder 5,8 % gewachsen ist, liegt das Bevölkerungswachstum im Gebiet des NBV im Vergleichszeitraum bei 17.066 Einwohnern oder 6,4 % und damit über dem Landesschnitt.

4.1.2.2 Altersstruktur

Die Altersstruktur der Bevölkerung ist ein wesentlicher Parameter für eine künftige städtebauliche Entwicklung in einem Gebiet, da sie Hinweise auf die künftige natürliche Bevölkerungsentwicklung gibt. Aus der Altersstruktur lässt sich über die Altersgruppen, die im Zeitraum des Planungshorizonts des FNP das Alter zur Gründung eines eigenen Haushaltes erreichen, ein künftiger Wohnraumbedarf ableiten. In der nachfolgenden Abbildung ist die Altersstruktur im Gebiet des NBV in den Jahren 1990, 2000, 2013, 2018 und 2022 auf Basis der amtlichen Statistik Baden-Württemberg dargestellt.

Abb. 2 Altersstruktur im NBV-Gebiet



Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de: Bevölkerung nach Altersgruppen

Wie bereits bei der Darstellung der Bevölkerungsentwicklung zeigt sich auch in der Altersstruktur die generell ansteigende Bevölkerungszahl für das Gebiet des NBV. Die Bevölkerungsanteile der einzelnen Altersgruppen im Gebiet des NBV zeigen über den Verlauf der letzten ca. 30 Jahre jedoch unterschiedliche Entwicklungstrends.

Grundsätzlich ist der bundesweite Trend einer zunehmenden Überalterung auch für das Gebiet des NBV festzustellen, die Bevölkerungsgruppe der über 65-jährigen hat im Vergleichszeitraum um knapp 5 % zugenommen. Gleiches gilt für die Babyboomer-Generation der frühen 60iger Jahre, die jetzt zur Altersgruppe der 40- bis unter 65-jährigen gehören und die in der Folge im Vergleichszeitraum um knapp 4 % gewachsen ist.

In den Altersgruppen der bis 25-jährigen zeigt sich dagegen ein differenzierteres Bild. Der Anteil der Bevölkerung in der Altersgruppe der 15 bis unter 18-jährigen ist in den letzten 10 Jahren weitgehend stabil geblieben. Auch der Bevölkerungsanteil in der Altersgruppe der 18 bis unter 25-jährigen, für die im Planungshorizont des FNP eine eigene Haushaltsführung angenommen werden kann, ist vergleichsweise stabil und hat sich nach einem deutlichen Rückgang um ca. 3,5 % im Zeitraum 1990 bis 2000 im nachfolgenden Zeitraum 2000 bis 2022 wieder deutlich um ca. 2,0 % erhöht.

In der Altersgruppe der unter 15-jährigen ist nach einem Anstieg im Zeitraum 1990 bis 2000 um ca. 0,5 % eine Abnahme um ca. 2 % in den Folgezeiträumen zu verzeichnen, für 2018 ist dann wieder ein geringfügiger Anstieg um ca. 0,6 % vorhanden. Dies spiegelt den Zuwachs in der Geburtenrate in den letzten Jahren wider. Aktuell ist von einem Rückgang der Geburtenrate auszugehen.

Im Vergleich zum Land Baden-Württemberg stellt sich das Gebiet des NBV hinsichtlich der Altersstruktur als dynamischer dar. Während die Altersgruppe der über 65-jährigen im Jahr

2022 im Landesdurchschnitt ca. 1,5 % höher liegt als im Gebiet des NBV, ist die eine künftige Flächennachfrage repräsentierender Altersgruppe der 18 - 25-jährigen im Landesdurchschnitt 2,5 % weniger vertreten.

4.1.3 Gewerbliche Entwicklung

4.1.3.1 Wirtschaftliche Situation

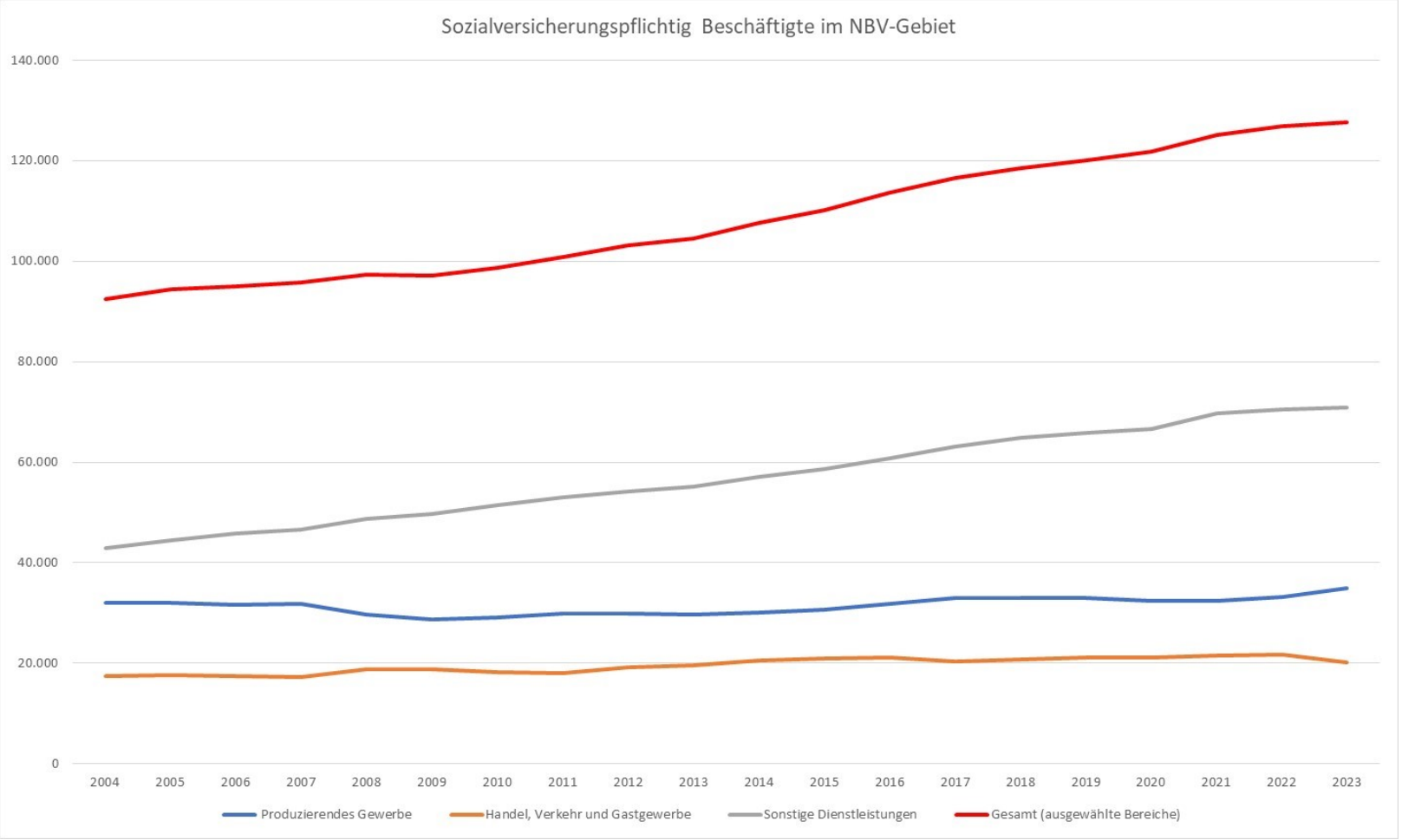
Wegen der hohen Standortgunst mit guter verkehrlicher Anbindung, guter infrastruktureller Ausstattung, hoher Attraktivität als Wohnstandort und einer großen Anzahl größerer und kleinerer Wirtschaftsunternehmen sowie des Universitätsbetriebes in Tübingen besteht im Gebiet des NBV ein sehr gutes Arbeitsplatzangebot. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat im Zeitraum zwischen 2000 und 2023 um ca. 32.440 oder 34 % zugenommen. Im Zeitraum 2013 (Beschlussfassung Aufstellungsbeschluss Neuaufstellung Flächennutzungsplan) bis 2023 lag der Zuwachs der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Gebiet des NBV bei 23.187 Beschäftigten bzw. 22 %.

Eine detaillierte Aufgliederung der Beschäftigtenzahlen kann dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept (Anlage 5) entnommen werden.

Dem allgemeinen Trend folgend, nimmt auch im Gebiet des NBV die Anzahl der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe tendenziell ab. Dagegen steigt der Anteil der Beschäftigten im Bereich Handel, Gastgewerbe, Verkehr und insbesondere im Bereich sonstigen Dienstleistungen im gleichen Zeitraum deutlich an.

In den einzelnen Kommunen ergibt sich bei den einzelnen Bereichen ein vergleichbares Bild wie im gesamten Gebiet des NBV. Eine Ausnahme bildet die Stadt Tübingen, wo der Bereich sonstige Dienstleistungen aufgrund des Universitätsbetriebes dominiert.

Abb. 3 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im NBV-Gebiet



Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de: Erwerbstätige am Wohnort nach Wirtschaftsbereichen

4.1.3.2 Pendlerbewegungen

Pendlerbewegungen sind ein Indikator für die Zentralität einer Gemeinde im Hinblick auf ihr Arbeitsplatzangebot. Wegen der engen räumlichen Verflechtungen im Gebiet des NBV ergeben sich im großen Umfang Pendlerbewegungen über die Gemeindegrenzen hinweg.

Die Pendlerbewegungen sind je nach Größe der Kommunen und deren Arbeitsplatzausstattung stark unterschiedlich ausgeprägt. Während die Städte Reutlingen und Tübingen aufgrund ihres hohen Angebotes an Arbeitsplätzen ein deutlich positives Pendlersaldo aufweisen, sind die übrigen Kommunen im Gebiet des NBV durch ein negatives Pendlersaldo charakterisiert. Hier überwiegt die Zahl der Auspendler die Zahl der Einpendler deutlich. Es ist zu erwarten, dass ein größerer Anteil dieser Auspendler nach Reutlingen und Tübingen einpendelt.

Ein deutlich negativer Pendlersaldo ist im Zusammenhang mit dem vor Ort vorhandenen Arbeitsplatzangebot ein Indikator für die zunehmende Wandlung einzelner Kommunen hin zu reinen Wohnstandorten, kann jedoch auch ein Indikator für mangelnde Arbeitsplätze aufgrund zu weniger Erweiterungs-/Entwicklungsmöglichkeiten einzelner Betriebe sein.

Tab. 2 Pendlerbewegungen

Kommune	2000		2014		2018		2023	
	Einpendler	Auspendler	Einpendler	Auspendler	Einpendler	Auspendler	Einpendler	Auspendler
Reutlingen	24.284	10.098	30.108	20.556	33.146	23.314	33.581	25.715
Tübingen	19.428	9.440	25.777	11.498	29.263	14.169	32.852	14.634
Pfullingen	4.032	4.792	4.117	5.746	4.556	6.370	4.292	7.009
Eningen	1.844	2.967	2.057	3.729	2.211	4.200	2.237	4.299
Kusterdingen	736	2.428	1.962	2.827	2.707	3.103	4.301	3.042
Kirchentellinsfurt	832	1.655	1.368	1.976	1.364	2.091	2.382	2.124
Dettenhausen	437	1.533	617	1.925	823	2.016	899	2.086
Wannweil	425	1.607	401	1.864	452	2.040	432	2.170

Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte sowie Berufspendler über Gemeindegrenze

4.2 Flächennutzungen und Infrastruktur

4.2.1 Nutzungsbestand

Siedlungsflächen

Im Zuge der Neuaufstellung des FNP wurden die aktuell vorhandenen baulichen Nutzungen im Gebiet des NBV erfasst. Grundlage waren der rechtswirksame FNP aus dem Jahr 1998, die ATKIS-Nutzungskartierung sowie die diversen FNP-Änderungen parallel zur Aufstellung von Bebauungsplänen oder erfolgte Berichtigungen auf Grundlage von Bebauungsplänen nach § 13a/§ 13b BauGB (Verfahren der Innenentwicklung und Nachverdichtung/beschleunigtes Verfahren). Die bauliche Einordnung der vorhandenen Siedlungsbereiche nach der tatsächlichen Nutzung wurde mit der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne, städtebauliche Satzungen) hinsichtlich der planungsrechtlich zulässigen Nutzung abgeglichen

und ggf. in der Bestandsdarstellung angepasst. Die Darstellung der Bauflächen innerhalb der Siedlungsflächen erfolgt generell entsprechend den Anforderungen an den FNP nicht parzellenscharf, sondern jeweils für zusammenhängende Flächen. Ziel ist es, größere Bereiche einer Nutzungsart zuzuordnen, ohne dabei einzelne Grundstücke oder Straßenzüge isoliert zu betrachten. Insbesondere für künftige Entwicklungsflächen soll damit ein Rahmen für die künftige bauliche Nutzung vorgegeben werden, der erst durch die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) konkretisiert wird und eine schärfere Differenzierung (z. B. für die innere Grüngliederung) vornimmt.

Grundlage für die Darstellung von Verkehrswegen (Straßen, Bahnlinien) im FNP ist die amtliche Flurkarte und die ATKIS-Nutzungskartierung. Die Darstellung der Verkehrswege erfolgt im FNP in der Regel für das gesamte Flurstück, Straßennebenflächen wie z. B. Straßenböschungen sind dadurch der Verkehrswegedarstellung zugeordnet. Die dargestellten Verkehrsflächen für überörtliche Hauptverkehrsstraßen übersteigen dadurch ggf. den für Verkehrswege tatsächlich erforderlichen Flächenbedarf. Als überörtliche Hauptverkehrsstraße sind klassifizierte Straßen (Bundes-, Landes-, Kreisstraßen) dargestellt, ein Abgleich erfolgte im Hinblick auf die tatsächliche Verkehrsbedeutung. Gleiches gilt für die innerörtlichen Hauptverkehrszüge.

Freiflächen

Die Freiflächen umfassen alle Flächen außerhalb der Siedlungsflächen und setzen sich i. d. R. aus Waldflächen und Flächen für die Landwirtschaft zusammen. Die Darstellung der Waldflächen erfolgt im FNP auf Grundlage der von den Forstbehörden mitgeteilten amtlichen Waldabgrenzungen nach Waldrecht, eine Anpassung erfolgte im Abgleich mit den Walddarstellungen des rechtswirksamen FNP aus dem Jahr 1998 sowie der ATKIS-Nutzungskartierung.

Alle weiteren Freiflächen außerhalb von Waldflächen werden der Systematik der vorbereitenden Bauleitplanung folgend als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, sofern nicht eine konkrete Nutzung als Grünfläche, Wasserfläche oder Fläche für Versorgungsanlagen vorliegt.

Flächenstatistik

Die folgende Tabelle zeigt eine Übersicht der Hauptkategorien der vorhandenen Flächennutzungen im Gebiet des NBV auf Grundlage der Daten der Statistik Baden-Württemberg für den Zeitraum 2000 - 2022.

Tab. 3 Übersicht der Flächennutzungen im NBV-Gebiet in den Jahren 2000, 2014, 2018 und 2022

Flächen-nutzungen	2000		2014		2018		2022		Veränderung 2000-2022
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	%
Siedlung und Verkehr	7.510	25,1	7.968	26,6	8.019	26,7	8.061	26,9	+7,3
Vegetation: Landwirtschaft	11.130	37,1	10.803	36,1	10.713	35,7	10.672	35,6	-4,1
Vegetation: Waldfläche	10.745	35,8	10.766	35,9	10.620	35,4	10.618	35,4	-1,2
Gewässer	310	1,0	316	1,1	312	1,0	318	1,1	+2,3
Übrige Nutzungen[1]	311	1,0	152	0,5	137	0,5	253	0,8	-18,6

Flächen-nutzungen	2000		2014		2018		2022		Veränderung 2000-2022
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	%
Bodenfläche insgesamt[2]	30.007	100,0	30.007	100,0	30.007	100	30.007	100	

[1] Summe aus Gehölz, Heide, Moor, Sumpf und Unland/vegetationslose Flächen

[2] Gerundet auf Gesamtgebiet NBV

Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de: Fläche seit 1996 nach tatsächlicher Nutzung

Über den erfassten Zeitraum von 2000 - 2022 hat die Siedlungs- und Verkehrsfläche im Gebiet des NBV um 7,3 % zu Lasten der Landwirtschaftsfläche (- 4,1 %), der Waldfläche (- 1,2 %) und der übrigen Nutzungsarten (- 18,6 %) zugenommen. Im gleichen Zeitraum hat sich die Siedlungs- und Verkehrsfläche auf Landesebene um 12,2 % von 472.680 ha bzw. 13,2 % im Jahr 2000 auf 529.627 ha bzw. 14,8 % im Jahr 2022 vergrößert.

Der Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche ist ein Indikator für die bauliche Tätigkeit zur Entwicklung neuer Baugebiete bzw. dem Nachfragedruck nach neuem Wohnraum und nach Gewerbeflächen.

4.2.2 Wohnen

Flächen, die dem Wohnen dienen, sind im FNP als Wohnbauflächen dargestellt. Aus solchen Wohnbauflächen können durch Bebauungspläne allgemeine und reine Wohngebiete (WA, WR), in Innenstadtgebieten auch besondere Wohngebiete (WB) und in den ländlich geprägten Siedlungsbereichen ggf. Kleinsiedlungsgebiete (WS) entwickelt werden.

Auch in den im FNP dargestellten gemischten Bauflächen ist Wohnen möglich, daneben sind in gemischten Bauflächen gewerbliche Nutzungen oder landwirtschaftliche Nutzungen als Nutzungsmischung zulässig. In Bebauungsplänen werden aus gemischten Bauflächen Mischgebiete (MI), in ländlich geprägten Siedlungsbereichen auch Dorfgebiete (MD) oder dörfliche Wohngebiete und in Innenstadtbereichen Kerngebiete (MK) und urbane Gebiete (MU) entwickelt.

4.2.3 Gewerbe

Für gewerbliche Nutzungen werden im FNP gewerbliche Bauflächen dargestellt. Eine Differenzierung der zulässigen gewerblichen Nutzungen erfolgt hinsichtlich ihres Störgrades in Bebauungsplänen als Gewerbegebiete für die vorwiegende Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (GE) und Industriegebiete für die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind (GI). Gewerbegebiete (GE) können dabei auch in unterschiedlichem Maße emissionsbeschränkt sein.

4.2.4 Sonderbauflächen

Bauflächen besonderer Zweckbestimmung, die sich von den oben genannten Bauflächen nach BauNVO wesentlich unterscheiden und sich von ihrer Raumnutzungscharakteristik auch nicht zuordnen lassen, sind im FNP als Sonderbauflächen dargestellt. Die Darstellung von Sonderbauflächen ist auch immer dann erforderlich, wenn in einem Bebauungsplan ein großflächiger Einzelhandel aus dem FNP entwickelt werden soll. Die Angabe einer Zweckbestimmung charakterisiert die jeweilige Hauptnutzung der Sonderbaufläche. Die Zweckbestimmung bei Einzelhandelsnutzungen wurde gemäß Vorgabe des Regierungspräsidiums Tübingen gewählt.

Im Gebiet des NBV besteht Baurecht für eine Reihe von Sonderbauflächen mit teilweise sehr differenzierten Zweckbestimmungen. Aus Darstellungsgründen wurden im FNP für diese differenzierten Zweckbestimmungen soweit möglich einheitliche Oberbegriffe gewählt und die einzelnen Sonderbauflächen jeweils zugeordnet.

Ein Sonderfall stellen die im FNP dargestellten Sonderbauflächen mit Grünflächenanteil dar. Bei diesen Sonderbauflächen handelt es sich um Gartenhausgebiete im Außenbereich, die einer nichtlandwirtschaftlichen Nutzung als sogenannte „Gütle“ unterliegen.

4.2.5 Flächen für Gemeinbedarf

Bereiche mit Gemeinbedarfseinrichtungen, die der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen, für die Allgemeinheit zugänglich sind und bei deren Trägern ein privatwirtschaftliches Gewinnstreben fehlt, werden im FNP als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Zu solchen Gemeinbedarfsflächen gehören auch Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs sowie weitere Infrastruktureinrichtungen. Die jeweiligen spezifischen Zweckbestimmungen von Gemeinbedarfsflächen sind bei der Flächendarstellung gekennzeichnet, bei flächenmäßig kleinen Gemeindebedarfseinrichtungen erfolgt nur die Darstellung der Zweckbestimmung als Symbol. Dies ist möglich, da Gemeinbedarfseinrichtungen nach den Bestimmungen der BauNVO in der Regel auch in den Baugebieten allgemein zulässig sind und künftiger Bedarf auch dort ohne entsprechende Darstellung realisiert werden kann.

Im FNP werden folgende Kategorien der Flächen, Einrichtungen und Anlagen für den Gemeinbedarf dargestellt:

- öffentliche Verwaltung (z. B. Rathaus)
- Schule
- Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (z. B. Kindergarten, Seniorenheim)
- gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (z. B. Krankenhaus sofern nicht als Sonderbaufläche erfasst)
- kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (z. B. Theater, Veranstaltungshalle)
- Sportanlage/sportliche Zwecke (z. B. Sporthalle)
- Feuerwehr
- sonstige Öffentliche Einrichtungen

In den Kommunen des NBV sind entsprechend ihrer Zentralität die jeweils erforderlichen Gemeinbedarfseinrichtungen vorhanden. Insbesondere durch die Ausstattung mit Kindergärten und Schulen wird die Attraktivität als Wohnstandort gestärkt.

Aufgrund ihrer Größe und der besonderen Zweckbestimmung sind die Flächen für Universität, Hochschule und Universitätsklinikum als Sonderbauflächen ausgewiesen. Dies betrifft insbesondere Tübingen, aber auch Reutlingen.

4.2.6 Sonstige Nutzungen

Untergeordnet werden im FNP Grünflächen dargestellt. Hierbei handelt es sich entweder um großflächigere Eingrünungen von geplanten Bauflächen oder um Sportanlagen. In solchen Grünflächen für Sportanlagen ist die Errichtung baulicher Anlagen (Sporthalle, Spielfelder usw.) zulässig.

Weiterhin sind Flächen für Bahnanlagen und für Versorgungsanlagen vorgesehen. Diese Flächen sind zweckbestimmt für den Bahnausbau bzw. die technische Versorgungsinfrastruktur erforderlich.

4.2.7 Großflächiger Einzelhandel/Zentrale Versorgungsbereiche

Entsprechend der zentralörtlichen Bedeutung der einzelnen Kommunen im Gebiet des NBV sowie ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion für die ansässige Bevölkerung sind im Plangebiet als großflächiger Einzelhandel Verbrauchermärkte, Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe mit zentrenrelevanten, nicht zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Bestand vorhanden. Durch die bestehende Einzelhandelsausstattung mit großflächigem Einzelhandel und sonstigen Einkaufseinrichtungen ist die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gesichert.

Großflächiger Einzelhandel ist in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren möglich, bei zentrenrelevanten Sortimenten sind solche Einzelhandelsgroßprojekte nur an integrierten Standorten zulässig. An Ergänzungsstandorten ist auch nicht zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig.

Ausnahmen sind für Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zulässig, wenn sie nach raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung geboten sind oder diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind. Kongruenzgebot, Integrationsgebot und Beeinträchtigungsverbot sind dabei zu beachten.

Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen bei der Ansiedlung von Betrieben des großflächigen Einzelhandels dienen Einzelhandelskonzepte. Im Zentren- und Märktekonzept Region Neckar-Alb ist auf regionaler Ebene in Abhängigkeit der Zentralität der jeweiligen Kommune ein Konzept von Standorten für Einzelhandelsnutzungen vorgegeben, die von großflächigen zentralörtlichen Versorgungskernen über Ergänzungsstandorte bis zur Einstufung als Nebenzentren und Grund- und Nahversorgungszentren reichen.

Die regionalen Vorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels sind im FNP als zentrale Versorgungsbereiche (zentralörtliche Versorgungskerne, Grund- und Nahversorgungszentren) übernommen. Durch Anordnung von großflächigem Einzelhandel in diesen zentralen Versorgungsbereichen wird unter Berücksichtigung der jeweiligen Sortimentskonzepte die Entwicklung der kommunalen Zentren und Nebenzentren unterstützt und eine ausgewogene Versorgung der Bevölkerung sichergestellt. Bei den großflächigen zentralen Versorgungsbereichen in den Innen- und Kernstädten handelt es sich um integrierte Standorte, wo Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden können. Kleinflächige zentrale Versorgungsbereiche dienen bei geeigneter zentralörtlicher Funktion als Neben-, Grund- und Nahversorgungszentren. Weiterhin sind im FNP die Ergänzungsstandorte dargestellt.

Für die bestehenden Standorte des großflächigen Einzelhandels (Sonderbauflächen) außerhalb der regionalplanerischen zentralörtlichen Versorgungskerne, Grund- und Nahversorgungszentren und Ergänzungsstandorten wurde die Zweckbestimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingen abgestimmt.

Tab. 4 Großflächiger Einzelhandel außerhalb von zentralörtlichen Versorgungskernen, Grund- und Nahversorgungszentren und Ergänzungsstandorten

Gemeinde	Name VB-Markt/ Hauptsortiment (Stand 02/2019)	Einteilung nach Regionaler Sortimentsliste	Rechtsgültiger FNP	Planungsrecht (B-Plan, VEP, § 34 BauGB)	Neuaufstellung FNP
Reutlingen - Rommelsbach	Neukauf Höschele e. K.	grundversorgungsrelevant zentrenrelevant	SO VB	Bebauungsplan Bühle I (1970) SO Verbrauchermarkt zum Bsp. Ladengebiet	SO VB
Reutlingen Kernstadt Föhrstraße Im Laisen	Aldi Süd	grundversorgungsrelevant zentrenrelevant	SO (Berichtigung, vorher GE)	Bebauungsplan ‚Zwischen Föhrstraße und Schieferstraße Teil 1' (2012) Sondergebiet Einzelhandel und sonstige Gewerbebetriebe	SO EZ
Reutlingen Kernstadt Föhrstraße	Netto Dm Markt Kunterbunt Spielwaren Deichmann Rewe	grundversorgungsrelevant zentrenrelevant	97. FNP Änderung	Bebauungsplan ‚Zwischen Föhrstraße und Sondelfingerstraße' (2007) Sondergebiet Einzelhandel und Gewerbe	SO EZG
Reutlingen Betzingen Mark West	Braun Möbel Center Wohnland Reutlingen (Möbelabholung?)	nicht-zentrenrelevant	SO	Bebauungsplan „Vorhaben und Erschließungsplan Allmendstraße" (1995) Sondergebiet – zulässig ist Möbelmitnahmemarkt (Textteil) Braun Möbel Center	SO nEZ
Tübingen – Neckarweg	Real/ Supermarkt	zentrenrelevant	SO-VB	B-Plan: SO-VB	SO EZ
Pfullingen	Rewe	grundversorgungsrelevant zentrenrelevant	Grünfläche	B-Plan: 274 Thomasareal (2017)	SO EZW

Gemeinde	Name VB-Markt/ Hauptsortiment (Stand 02/2019)	Einteilung nach Regionaler Sortimentsliste	Rechtsgültiger FNP	Planungsrecht (B-Plan, VEP, § 34 BauGB)	Neuaufstellung FNP
Kirchentellinsfurt	Real Vollsortimenter	grundversorgungsrelevant zentrenrelevant	SO VB	B-Plan (1975), letzte Änderung 1998	SO EZ
Dettenhausen	Edeka Vollsortimenter	grundversorgungsrelevant zentrenrelevant	Grünfläche	B-Plan (2012), Anpassung des FNP	SO EZ
Wannweil	Thomas Phillips Sonderpostenmarkt	nicht-zentrenrelevant grundversorgungsrelevant zentrenrelevant	G	B-Plan „Westliche Robert-Bosch-Straße“ (1989)	SO VB
	Edeka	grundversorgungsrelevant zentrenrelevant	G	B-Plan „Alte Spinnerei-Fallenbach“ (2014)	SO EZ

Zweckbestimmung:

VB:	Verbrauchermarkt
EZ:	Einzelhandel
nEZ:	nicht zentrenrelevanter Einzelhandel
EZW:	Einzelhandel und Wohnen

Über die im FNP als Bestand mit der Signatur Sonderbauflächen „Einzelhandel“ dargestellten Einrichtungen des großflächigen Einzelhandels hinaus liegen aktuell keine weiteren Planungen für die Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vor. Weitere Einzelhandelseinrichtungen des nicht großflächigen Einzelhandels können in dem Umfang zugelassen werden, in dem sie baurechtlich möglich sind, keine negativen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung haben und schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der jeweiligen Kommune oder in Nachbarkommunen vermieden werden.

Zusätzlich zu den regionalen Vorgaben bestehen im Gebiet des NBV kommunale Einzelhandelskonzepte für die Städte Reutlingen, Tübingen und Pfullingen. In diesen Einzelhandelskonzepten legen die Kommunen ihre Entwicklungsziele für den Einzelhandel und die Standorte für die Entwicklung des Einzelhandels fest.

Die Aussagen der kommunalen Einzelhandelskonzepte sind nachfolgend dargestellt:

- Reutlingen

  Das Märkte- und Zentrenkonzept Reutlingen verfolgt als Ziel die Stärkung Reutlingens insgesamt als traditioneller Einzelhandelsstandort in der Region und als Teil des Oberzentrums Reutlingen-Tübingen sowie die bedarfsgerechte Sicherung von Gewerbeflächen für Produktion und Dienstleistung und damit die Stärkung Reutlingens als Produktionsstandort. Um dieses Ziel zu erreichen, soll zur Stärkung der Attraktivität der Innenstadt als zentraler und urbaner Einzelhandelsschwerpunkt eine Konzentration der Ansiedlung innenstadtrelevanter Sortimente in diesen Bereich erfolgen. Die Ansiedlung nicht innenstadtrelevanter Sortimente ist an Ergänzungsstandorten in dezentraler Lage/Stadtrandlage zulässig, in den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen werden. In den Stadtteilen soll eine Erhaltung und Stärkung der Nahversorgung erfolgen, großflächiger Einzelhandel ist hier nicht vorgesehen.

- Tübingen

  Das Zentren- und Märktekonzept Tübingens datiert aus dem Jahr 1999. Die Anwendung des Zentren- und Märktekonzeptes hat gewährleistet, dass die noch intakte Zentrenstruktur erhalten blieb und die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel gesteuert werden konnte. Im Ergebnis dieses Konzeptes ist in Gewerbegebieten kein Einzelhandel mehr zulässig. Die Vorgaben des Zentren- und Märktekonzeptes Tübingen haben Eingang in die Fortschreibung des Regionalplanes Neckar-Alb gefunden. Die dort ausgewiesenen zentralörtlichen Versorgungskerne entsprechen den Bereichen für zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel. Im regionalen Einzelhandelskonzept wurden zusätzlich noch Grund- und Nahversorgungszentren ausgewiesen, die im FNP übernommen worden sind (z. B. Ladenzentren in der Wanne und in Waldhäuser Ost, Lustnauer Zentrum usw.).

- Pfullingen

  Im Einzelhandelskonzept der Stadt Pfullingen sind vier potenzielle Entwicklungsstandorte auf ihre Eignung zur Realisierung eines Lebensmittelmarktes bewertet worden. Der für eine Einzelhandelsentwicklung günstig bewertete Standort „Böhmler-Areal“ sieht Einzelhandelsnutzungen nur untergeordnet vor (gemischte Baufläche).Für die Fläche „Thomas-Areal“ ist dagegen ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel und Wohnen dargestellt. Für beide Flächen besteht mittlerweile Bauplanungsrecht über rechtskräftige Bebauungspläne.

  Eine Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufsmarktes im „Thomas-Areal“ geht von einer deutlichen Verbesserung der Nahversorgungssituation in der südlichen

Kernstadt ohne negative städtebauliche Auswirkungen in Pfullingen selbst sowie auf die Versorgungsstrukturen der umliegenden Kommunen aus.

4.2.8 Ver- und Entsorgung

Im FNP ist der Bestand an flächenbezogenen Anlagen zur überörtlichen und örtlichen Ver- und Entsorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser, Fernwärme und sonstigen Versorgungsmitteln dargestellt. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um Anlagen zur Elektrizitätsversorgung wie Elektrizitätswerke, Umspannwerke, Heiz- und Blockheizkraftwerke sowie zur Abwasserbehandlung und -entsorgung. Im Gebiet des NBV sind auch diverse Hochbehälter zu Wasserversorgung dargestellt, eine Darstellung erfolgt wegen der geringen Fläche als Symbol. Weitere flächenbezogene Versorgungsanlagen beziehen sich auf Anlagen zur Abfallbehandlung, zur Erzeugung von erneuerbaren Energien sowie zur Telekommunikation.

4.2.8.1 Wasserversorgung

Im Gebiet des NBV erfolgt die Wasserversorgung durch Eigenversorgung aus Brunnen bzw. der Wasserentnahme aus dem Neckar sowie im großen Umfang durch die Landeswasserversorgung mit Bodenseewasser.

In Reutlingen erfolgt die Trinkwasserversorgung durch die FairEnergie Reutlingen aus eigenen Quellen und mit Wasser des Zweckverbandes Bodensee-Wasserversorgung. Im Innenstadtbereich erfolgt die Wasserversorgung mit Eigenwasser, in den Stadtteilen Betzingen und Orschel-Hagen mit Bodenseewasser. Die Stadtteile Degerschlacht, Sickenhausen, Rommelsbach, Altenburg, Oferdingen, Reicheneck und teilweise Mittelstadt werden über den Wasserturm bei Reutlingen-Degerschlacht direkt mit Bodenseewasser versorgt. Der Stadtteil Ohmenhausen wird von einem Wasserbehälter beim Hofgut Altenburg mit Bodenseewasser beliefert, der Stadtteil Bronnweiler über einen Wasserbehälter von der Wiesaz-Wasserversorgung mit Eigenwasser.

In Tübingen erfolgt die Wasserversorgung stadtteilabhängig entweder über den Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung (Pfrondorf), als Mischwasser aus Bodenseewasser und Eigenwasser (Kernstadt, Derendingen, Kilchberg, Lustnau, Weilheim, Bebenhausen), über den Zweckverband Ammertal-Schönbuchgruppe (Hirschau, Hagelloch, teilweise Unterjesingen) und als Mischwasser aus Zweckverband Ammertal-Schönbuchgruppe und Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung (Hagelloch, teilweise Unterjesingen).

In Pfullingen erfolgt die Wasserversorgung über die Stadtwerke mit Mischwasser aus Bodenseewasser und Eigenwasser aus diversen Pumpbrunnen. Im Stadtgebiet sind diverse Hochbehälter (Karlshöhe, Roßwag, Alsberg) vorhanden.

In Eningen erfolgt die Wasserversorgung durch die Gemeindewerke Eningen mit Bodenseewasser.

In Kusterdingen erfolgt die Wasserversorgung über den Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung.

In Dettenhausen erfolgt die Wasserversorgung über den Zweckverband Ammertal-Schönbuchgruppe mit Bodenwasser.

Die Wasserversorgung in Kirchentellinsfurt und Wannweil erfolgt durch die FairEnergie Reutlingen über den Wasserbehälter Degerschlacht mit Bodenseewasser.

An überörtlich bedeutsamen Hauptversorgungsleitungen für die Wasserversorgung verlaufen im Gebiet des NBV die Fernwasserleitungen des Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung.

4.2.8.2 Abwasserentsorgung

In Reutlingen stehen zur Abwasserentsorgung das Hauptklärwerk Betzingen, das Klärwerk Nord in Oferdingen und das Klärwerk Mittelstadt des Abwasserzweckverbandes Märzenbachtal zur Verfügung.

Das Klärwerk Tübingen reinigt das Abwasser der ganzen Stadt Tübingen, des Abwasserzweckverbandes Ammertal und die Ortsteile Mähringen und Immenhausen der Gemeinde Kusterdingen.

In Pfullingen und Eningen erfolgt die Abwasserentsorgung über den Zweckverband Sammelklärwerk Oberes Echaztal zur Kläranlage in Pfullingen.

In Kirchentellinsfurt, Wannweil und Kusterdingen erfolgt die Abwasserentsorgung über den Abwasserverband Unteres Echaztal-Härten in der Kläranlage in Kirchentellinsfurt. Dettenhausen entsorgt sein Abwasser über den Abwasserverband Schaichtal in der Kläranlage in Weil im Schönbuch.

4.2.8.3 Energieversorgung

Im Gebiet des NBV erfolgt die Versorgung mit Elektrizität und Gas über die jeweiligen örtlichen Versorgungsunternehmen (z. B. Stadtwerke Tübingen, Stadtwerke Pfullingen, Fair Energie Reutlingen) oder überörtlich tätige Versorgungsunternehmen (z. B. Gasversorgung Dettenhausen über EnBW Vertrieb GmbH).

In Reutlingen, Tübingen und Pfullingen bestehen Fernwärmenetze, die von den jeweiligen örtlichen Versorgungsunternehmen betrieben werden.

Im Gebiet des NBV sind folgende überörtlich bedeutsamen Hauptversorgungsleitungen für die Energieversorgung vorhanden:

- 220-/380-kV-Hochspannungsfreileitung Hoheneck-Herbertingen Bl. 4508 der Amprion GmbH und 380 kV-Höchstspannungsfreileitung Pkt. Rommelsbach-Herber tingen, Bl. 4608
- verschiedene 110 kV Leitungen der ENBW (Rommelsbach-Nehren 0309, Ohmenhausen-Großholz 0311, Nehren-Tübingen 0703)
- 380 kV-Höchstspannungsfreileitungen Wendlingen – Metzingen, Anlage 0343 und Reicheneck – Rommelsbach, Anlage 0344 der Transnet BW
- verschiedene Freileitungen und unterirdische Gasleitungen der FairNetz Reutlingen
- Gashochdruckleitung Weier-Tachenhausen DN 300 der terranets BW
- eine unterirdische Produktenfernleitung Tübingen-Aalen der FBG Fernleitungsbetriebsgesellschaft mbH

Zum Schutz des Leistungsbestandes sind in unterschiedlichen Breiten, Schutzstreifen ausgewiesen, in denen bauliche Nutzungen untersagt bzw. eingeschränkt sind und Bewirtschaftungsauflagen und Schutzbestimmungen beachtet werden müssen. Regelungen zur möglichen Inanspruchnahme von Leitungstrassen und deren Schutzstreifen sind ggf. in nachfolgenden Bebauungsplänen zur treffen.

4.2.8.4 Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Zweckverband Reutlingen-Tübingen, der in Dußlingen ein Entsorgungszentrum mit angeschlossener Restdeponie betreibt.

Folgende Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung Abfall sind im FNP dargestellt:

- Reutlingen

  Nördlich von Bronnweiler befindet sich die ehemalige Restmülldeponie Schinderteich, deren Deponiebetrieb seit 31.05.2005 eingestellt ist. Wegen der Vornutzung als Restmülldeponie ist die Fläche im FNP als Versorgungsfläche Zweckbestimmung Abfall dargestellt.

- Tübingen

  Am Südrand des Stadtgebietes an der Grenze zu Dusslingen befindet sich eine Teilfläche der zum landkreiseigenen Entsorgungszentrum Dusslingen gehörenden Restmülldeponie. Diese Fläche ist im FNP als Versorgungsfläche Zweckbestimmung Abfall dargestellt.

- Pfullingen

  Am Westrand des Stadtgebietes Richtung Gönningen befindet sich die Erddeponie Selchental. Es handelt sich um eine ehemalige Restmülldeponie der Stadt Pfullingen, die später als Übergangsdeponie vom Landkreis Reutlingen genutzt wurde und seit 1988 als Erddeponie der Stadt Pfullingen in Rekultivierung und Restverfüllung ist. Aufgrund der früheren Nutzung als Restmülldeponie ist die Fläche im FNP als Versorgungsfläche Zweckbestimmung Abfall dargestellt.

4.2.8.5 Erneuerbare Energien

Als Versorgungsflächen für erneuerbare Energien sind im Gebiet des NBV vorhanden:

- eine Biogasanlage am Ostrand des Gewerbegebietes Schelmen (Tübingen-Weilheim), die nicht einem landwirtschaftlichen Betrieb untergeordnet ist und damit auch nicht unter die Privilegierung nach § 35 BauGB fällt
- das Pumpspeicherwerk Glems (Oberbecken) am Ortsrand der Gemarkung Eningen, dargestellt als Wasserfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität

Als Sondergebiet für erneuerbare Energien sind im Gebiet des NBV vorhanden:

- der Solarpark Au als eine Freiflächen-PV-Anlage in der Neckaraue östlich von Tübingen
- der Solarpark Traufwiesen in der Neckaraue zwischen Tübingen und Kusterdingen

4.2.8.6 Richtfunk

Der Richtfunk stellt aktuell eine technisch und wirtschaftlich sehr gefragte Kommunikationslösung dar. Der Richtfunkbelegungszustand für ein bestimmtes Gebiet kann sich daher in kurzer Zeit ändern. Mit Stand Dezember 2014 sind im Gebiet des NBV über 680 Richtfunkstrecken vorhanden. Auf eine Darstellung dieser Richtfunkstrecken im FNP wird verzichtet, zumal Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m nicht sehr wahrscheinlich sind und der FNP keine Gebäudehöhen vorgibt.

4.2.9 Grünflächen

Grünflächen prägen neben den bebauten Flächen in besonderem Maße das Siedlungsbild. Sie übernehmen neben der Erholungsfunktion auch die Funktion als Frischluftschneise, klimatischer Ausgleichsraum und Rückzugsmöglichkeit für viele Tier- und Pflanzenarten. Grünflächen dienen damit der Naherholung, dem Stadtklima, der Strukturierung und der Gliederung des Ortsbildes sowie dem Naturschutz. Entlang von überörtlichen Hauptverkehrsflächen und Flächen für die örtlichen Hauptverkehrszüge sind Grünflächen als Abstandsgrün zu angrenzenden Wohnbauflächen dargestellt. Diese haben damit auch eine Funktion für den Immissionsschutz.

Grünflächen haben wichtige Funktionen im Hinblick auf die Vernetzung der Natur innerhalb der Siedlungsbereiche, aber auch mit der umgebenden Landschaft. Durch Grünflächen wird die Qualität des kommunalen Naherholungsangebotes verbessert, wodurch der Nutzungsdruck auf außerhalb der Siedlungsbereiche oder oft auch weiter entfernt gelegene Naturräume verringert werden kann. Beispielsweise können vorhandene grüne Achsen entlang von Fließgewässern die Basis für vernetzende innerörtliche Freiraumkonzepte sein.

Im FNP können die Grünflächen entsprechend ihrer Zweckbestimmung klassifiziert sein. Als Zweckbestimmungen sind möglich:

- Parkanlagen
- Dauerkleingärten
- Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze
- Friedhöfe

Parkanlagen, Friedhöfe

Parkanlagen und Friedhöfe liegen meist zentral im Innerortsbereich und tragen in verdichteten Siedlungsbereichen als „grüne Lunge“ wesentlich zum klimatischen Ausgleich bei. Daneben erfüllen sie auch soziale Aufgaben als Begegnungsstätten.

Die aus dem rechtswirksamen FNP aus dem Jahr 1998 resultierenden Darstellungen von Parkanlagen und Friedhöfen werden im Wesentlichen beibehalten, zwischenzeitlich erfolgte Grenzkorrekturen sind berücksichtigt. Geplante Erweiterungsflächen für Friedhöfe sind weiterhin als Grünfläche Friedhof dargestellt. Dies gilt bspw. für die Friedhöfe Lustnau und Bergfriedhof in Tübingen. In Dettenhausen wird künftig auf eine Erweiterung des Friedhofs verzichtet, der Bereich ist für eine bauliche Entwicklung vorgesehen. Mit den im FNP dargestellten Flächen sind die Kapazitäten für Friedhöfe in allen Kommunen des NBV perspektivisch ausreichend.

Dauerkleingärten

Im Siedlungsrandbereich und siedlungsnahen Freiraum sind im FNP im größeren Umfang Flächen als Dauerkleingärten dargestellt. Grundsätzlich ist ein starkes Interesse an Freizeitstücken vorhanden. Gerade im städtischen Raum begründet sich eine zunehmende Nachfrage insbesondere auch durch die starke Innenentwicklung, die nur noch im geringen Umfang der Wohnung zugeordnete private Garten- oder Grünflächen ermöglicht.

Als Kleingärten genutzte Bereiche sind als „Zwischennutzung“ oft auf Brachflächen, z. B. entlang von Gleisanlagen oder im Randbereich landwirtschaftlicher Flächen angeordnet und folglich im FNP nicht als Grünflächen dargestellt. Bei einer konkurrierenden Nutzung

fallen solche Kleingartenanlagen regelmäßig weg, wodurch sich die Nachfrage nach solchen Freizeitgrundstücken weiter erhöht.

Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten werden gemäß den Darstellungen des rechtswirksamen FNP aus dem Jahr 1998 mit Anpassung übernommen. Auf im FNP künftig als Dauerkleingärten dargestellten Flächen war bereits in der Vergangenheit diese Nutzung vorhanden (z. B. Kleiner Esch in Tübingen-Lustnau, bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt) oder es wird der Bestand gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan festgeschrieben (z. B. Ob der Stelle in Tübingen, Neckarau in Tübingen-Bühl).

Die Dauerkleingärten unterscheiden sich im Hinblick auf ihre Nutzbarkeit von den Gartenhausgebieten, welche als Sonderbauflächen mit Grünanteil dargestellt sind.

Sportflächen

Bei den im FNP außerhalb von Siedlungsbereichen dargestellten Grünflächen handelt es sich in der Regel um großflächige Sportanlagen (bspw. Fluggelände östlich Pfullingen, Golfplatz südlich von Tübingen).

Bereits bisher im rechtswirksamen FNP aus dem Jahr 1998 dargestellte vorhandene oder geplante Grünflächen für Sportplätze werden weitgehend unverändert beibehalten (Ausnahme: Festsetzung im B-Plan als Gemeinbedarfsfläche), sofern sich nicht zwischenzeitlich eine andere Nutzung dieser Flächen ergeben hat. Zwischenzeitlich neu entstandene Sportplätze sind im FNP berichtigt (z. B. Sport- und Bolzplätze in Tübingen-Kilchberg, Tübingen-Weilheim, Tübingen-Hirschau, Tübingen-Bebenhausen und Tübingen-Pfrondorf).

Spielplätze

Spielplätze stellen einen wesentlichen Bestandteil öffentlicher Grünflächen im Sinne von Spiel- und Kommunikationsflächen dar. Die Grundversorgung mit Spielplätzen ist in allen Kommunen des NBV sowohl qualitativ als auch quantitativ und in ihrer räumlichen Zuordnung und Erreichbarkeit zu den Wohngebieten gesichert. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für neue Wohngebiete wird in Abhängigkeit der Größe des Baugebietes auch eine Spielplatzfläche berücksichtigt.

Die Spielplätze sind teilweise sehr kleinflächig und im FNP – wenn überhaupt – aus Gründen der Übersichtlichkeit meistens nur als Symbol dargestellt.

4.2.10 Überörtliche Verkehrsflächen und Flächen für die örtlichen Hauptverkehrszüge

Im FNP werden Verkehrsflächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt. Überörtliche Verkehrsflächen sind Straßen, die über die Gemarkungen der einzelnen Kommunen hinausgehen und diese mit der Region verbinden, oder die Gemarkung der Kommunen queren. Bei diesen überörtlichen Verkehrsflächen handelt es sich um klassifizierte Straßen (Bundesstraßen, Landesstraßen, Kreisstraßen). Außerhalb des Erschließungsbereiches von Bundes- und Landesstraßen besteht in einem Abstand bis 20 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen, sowie für Werbeanlagen. Bis 40 m bei Bundes- und Landesstraßen dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden. Diese im Verkehrsinteresse bestehende Vorgabe ist im Grundsatz auch bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen zu beachten.

Innerhalb des Erschließungsbereiches von Bundes- und Landesstraßen bestehen keine Abstandsvorschriften. Im Interesse der Verkehrssicherheit sind jedoch die straßenrechtlichen Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auch im Innenbereich bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten.

Außerhalb des Erschließungsbereiches von Bundes- und Landesstraßen ist die Anlegung neuer Zufahrten im Interesse des überörtlichen Verkehrs grundsätzlich ausgeschlossen. Örtliche Hauptverkehrszüge verbinden einzelne Siedlungsbereiche untereinander oder beziehen sich auf die innerörtlichen Haupt- und Durchgangsstraßen. Auch große, allgemein zugängliche Parkplätze werden als Verkehrsflächen dargestellt. Nachrangige Straßen, die im Wesentlichen als Anliegerstraßen der Erschließung einzelner Wohngebiete dienen, werden im FNP nicht gesondert dargestellt, sondern sind in den angrenzenden Flächen enthalten. Zu den im FNP dargestellten Verkehrsflächen zählen auch Bahnflächen als Bahntrassen und Betriebsbereiche. Diese Bahnflächen sind nach dem allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG) gewidmet und somit der kommunalen Planungshoheit entzogen. Eine Überplanung solcher der Fachplanung unterliegenden Flächen mit gemeindlicher Bauleitplanung ist jedoch möglich, wenn hier keine Nutzungskonflikte oder Einschränkungen für die Eisenbahnanlagen entstehen. Dies ist ggf. in nachfolgenden Bebauungsplänen zu klären.

4.2.11 Abgrabungen und Ablagerungen

4.2.11.1 Abbau von Bodenschätzen

Im FNP sind die genehmigten und aktiven sowie planungsrechtlich zulässigen Flächen zum Abbau von Bodenschätzen dargestellt. Aktive Abbauflächen für den Kies- und Sandabbau sind im Gebiet des NBV nicht vorhanden.

Westlich von Tübingen-Pfrondorf liegt innerhalb der Waldfläche des Schönbuchs der Sandsteinbruch „Im Hägnach“. Dieser Tagebaubetrieb wird auf der Grundlage bergrechtlicher Entscheidungen nach dem Bundesberggesetz (BbergG) geführt. Die Abbaufläche ist im Regionalplan als Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe ausgewiesen.

Im Regionalplan ist für den Bereich südlich von Tübingen-Pfrondorf ein weiteres Vorranggebiet zur Sicherung von Rohstoffen ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um den früheren Steinbruch „Walker“, der nicht mehr in Betrieb ist.

Planungen zur Ausweisung neuer Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen sind von den Kommunen des NBV aktuell nicht vorgesehen.

4.2.11.2 Aufschüttungen, Erddeponien

Im Gebiet des NBV sind eine Reihe von Erddeponien vorhanden und in Betrieb.

- Eningen

  Im Norden des Gemeindegebietes liegt die Erddeponie Renkenberg. Im Osten des Gemeindegebietes befindet sich die Deponie Eichberg, auf der neben Aushubmaterial auch Bauschutt abgelagert werden kann.

- Kusterdingen

  Am westlichen Rand des Gemeindegebietes nördlich der B 28 befindet sich die großflächige Erddeponie Schinderklinge.

- Reutlingen

  Südlich angrenzend an die ehemalige Restmülldeponie Schinderteich bei Bronnweiler befindet sich als Aufschüttungsfläche die Erddeponie Saurer Spitz.

- Pfullingen

  Die ehemalige Restmülldeponie wird seit 1988 als Erddeponie genutzt.

4.2.11.3 Altlasten

Im FNP sind Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Dargestellt sind Flächen, die aktuell im Altlastenkataster enthalten sind. Damit sind alle in den landkreisbezogenen Altlastenkatastern enthaltenen Eintragungen im FNP wiedergegeben. Der Begriff Altlasten umfasst Altablagerungen und Altstandorte.

Altablagerungen sind verlassene oder stillgelegte Ablagerungsplätze mit kommunalen oder gewerblichen Abfällen, stillgelegte Aufhaldungen und Verfüllungen mit Abfällen oder Produktionsrückständen auch in Verbindung mit Bergmaterial und Bauschutt sowie illegale Ablagerungen aus der Vergangenheit.

Altstandorte sind dagegen Grundstücke stillgelegter Anlagen mit Nebeneinrichtungen, nicht mehr verwendete Leitungs- und Kanalsysteme sowie sonstige Betriebsflächen oder Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde.

Die Altlastenflächen sind dem amtlichen Altlastenkataster der Landkreise Reutlingen und Tübingen entnommen.

Für die Altlastenflächen gibt das amtliche Altlastenkataster entsprechend einer Gefährdungseinstufung den jeweiligen Sanierungsbedarf an. Bei den meisten Altlastenflächen ist eine Sicherung der Fläche ausreichend. Die Flächeninformationen der Altlastenkataster werden kontinuierlich fortgeschrieben. Dementsprechend können sich neue Betroffenheiten ergeben.

Die für bauliche Nutzungen vorgesehenen Entwicklungsflächen liegen überwiegend außerhalb gekennzeichneter Altlasten. Die frühere Entwicklungsfläche „Queck-Areal“ in Tübingen-Lustnau wurde zwischenzeitlich bauplanungsrechtlich über eine verbindliche Bauleitplanung gesichert. Der hier vorhandene Bereich der Altlast wurde im Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt und damit gesichert. Ein Eingriff durch bauliche Maßnahmen findet in diesem Bereich nicht statt.

Westlich von Tübingen-Derendingen befindet sich die ehemalige Restmülldeponie Schweinerain. Die Fläche ist zwischenzeitlich vollständig rekultiviert und im amtlichen Altlastenkataster nicht mehr verzeichnet.

Grundsätzlich ist bei Entwicklungsflächen, in denen eine Altlastenfläche dokumentiert ist, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Prüfung der Altlastenrelevanz durchzuführen. Wenn die handlungsbestimmende Bewertung die Einstufung als Altlast bedingt, sind ggf. Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

4.3 Flächen für die Landwirtschaft

Die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft wird im Sinne einer generalisierenden Kategorie für all diejenigen Flächen gewählt, die weder den Bauflächen noch einer der anderen Freiflächenkategorien zugeordnet werden. In den Flächen für die Landwirtschaft sind

Ackerflächen, Grünlandflächen, Streuobstwiesen und Weiden ebenso wie Landwirtschaftsbrachen, die nicht einer baulichen oder sonstigen Freiflächennutzung zugeführt werden sollen, zusammengefasst.

Innerhalb der im FNP dargestellten Flächen für die Landwirtschaft können abgesehen von untergeordneten Grenzkorrekturen grundsätzlich keine Baugebiete in verbindlichen Bauleitplänen (Bebauungsplan) entwickelt werden. Im Einzelfall sind privilegierte Außenbereichsvorhaben gemäß § 35 BauGB zulässig (z. B. Biogasanlagen zur Eigenversorgung eines Aussiedlerhofes).

Flächen für die Landwirtschaft unterliegen einem besonderen Siedlungsdruck, da neue Baugebiete vorrangig auf landwirtschaftlich genutzten Flächen entwickelt werden. Auch für erforderliche Kompensationsflächen werden überwiegend Flächen für die Landwirtschaft in Anspruch genommen. Zum einen eignen sich fast immer nur landwirtschaftliche Flächen für Siedlungserweiterungen, zum anderen sind diese auch für die Kompensation der Eingriffe gut geeignet, da infolge einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung die Flächen ein hohes Aufwertungspotenzial besitzen.

Im Zeitraum zwischen 2000 bis 2014 hat die Landwirtschaftsfläche im Gebiet des NBV um fast 3 % von 11.130 ha auf 10.803 ha abgenommen, im Zeitraum zwischen 2014 und 2018 hat sich die Landwirtschaftsfläche um weitere 0,9 % verringert. Im Zeitraum zwischen 2018 bis 2022 lag der Rückgang der Landwirtschaftsfläche bei 0,4 %. Tendenziell hat sich die Umnutzung von Landwirtschaftsfläche in der betrachteten Zeitspanne deutlich verlangsamt. Unabhängig davon sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete die Belange der Landwirtschaft besonders zu berücksichtigen. Um die langfristige Existenzfähigkeit landwirtschaftlicher Betriebe auch in Zukunft gewährleisten zu können, soll bei Flächenausweisungen für Siedlungserweiterungen wie auch für Kompensationsmaßnahmen die Inanspruchnahme von besonders landbauwürdigen Flächen vermieden werden.

In der Flurbilanz ist die landwirtschaftliche Eignung der Flächen bewertet. Neben der Bonität des Bodens werden bei der Einstufung der Flurbilanz auch die für eine Bewirtschaftbarkeit relevanten Faktoren wie Topographie, Flächennutzung, Schlaggröße, Tierhaltung, Ökolandbau, Überschwemmungsflächen, Investitionen und Erschließung/Arrondierung berücksichtigt.

Die Landwirtschaftsflächen werden in der Flurbilanz in insgesamt 5 Wertstufen eingeteilt:

- Vorrangflur
- Vorbehaltsflur I
- Vorbehaltsflur II
- Grenzflur
- Untergrenzflur

Die Vorrangflur bezeichnet die besonders landbauwürdigen Flächen, die zwingend der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Flächen der Vorbehaltsflur I sind allgemein, Flächen der Vorbehaltsflur II größtenteils der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten.

In der nachfolgenden Tabelle sind die besonders für eine landwirtschaftliche Nutzung geeigneten Flächen (Vorrangflur) im Vergleich zur gesamten Landwirtschaftsfläche bilanziert.

Tab. 5 Anteil der landwirtschaftlichen Vorrangfläche an der Landwirtschaftsfläche

Kommune	Landwirtschaftsfläche[1] 2014 (ha)	Landwirtschaftsfläche[1] 2018 (ha)	Landwirtschaftsfläche[1] 2022 (ha)	Veränderung 2014 – 2022 in %	Flurbilanz 2022[2]	
					Vorrangflur (ha)	Prozentualer Anteil
Reutlingen	3.276	3.256	3.246	-0,9	1.028	31,7
Tübingen	2.970	2.919	2.912	-2,0	1.315	45,2
Pfullingen	1.091	1.082	1.080	-1,0	-	0
Eningen	950	946	937	-1,4	-	0
Kusterdingen	1.462	1.450	1.449	-0,9	1.227	84,7
Kirchentellinsfurt	574	573	573	-0,2	475	82,9
Dettenhausen	211	210	210	-0,5	-	0
Wannweil	269	265	265	-1,5	114	43,0
NBV	10.803	10.701	10.672	-1,2	4.159	44,0

[1] Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de: Fläche seit 1988/1996 nach tatsächlicher Nutzung, Bezugsjahr 2014/2018/2022

[2] Quelle: Landesanstalt für Entwicklung der Landwirtschaft und der ländlichen Räume (LEL): „Flächenbilanzkarte“

Im Gebiet des NBV sind 44 % der Flächen für die Landwirtschaft als Vorrangflur eingestuft. Entsprechend der unterschiedlichen naturräumlichen Ausstattung ist der Anteil von Vorrangflur in den Kommunen des NBV stark unterschiedlich. Während auf den Härten in Kusterdingen die Vorrangflur über 84 % der gesamten Landwirtschaftsfläche einnimmt, liegt dieser Anteil in Eningen und Dettenhausen bei 0 %.

Neben Kusterdingen sind auch die Landwirtschaftsflächen in Kirchentellinsfurt in besonderem Maße für die landwirtschaftliche Nutzung geeignet.

4.4 Flächen für Wald

Als Flächen für Wald werden im FNP größere, zusammenhängende Baumbestände im Sinne des Landeswaldgesetzes erfasst. Eine Darstellung erfolgt gemäß den Vorgaben der Forstbehörden, kleinflächig wurde eine Anpassung an den tatsächlichen Bestand vorgenommen. Kleine waldartige Feldgehölze in der freien Flur oder schmale, waldartige Uferbegleitgehölze entlang von Gewässern, die kein Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes sind, werden aus Darstellungsgründen im FNP als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Forstwirtschaftliche Belange bleiben durch die Darstellungen des FNP unberührt. Dort, wo bestehende Waldflächen im FNP im Einzelfall für andere Nutzungen vorgesehen sind, müssen gemäß Landeswaldgesetz gesonderte Planungs- und Waldumwandlungsverfahren durchgeführt werden.

Mit ca. 35 % Waldflächenanteil ist mehr als ein Drittel des NBV-Gebietes bewaldet. Der Waldflächenanteil ist über die Jahre weitgehend stabil geblieben. Die Verteilung der Waldflächen in den Kommunen des NBV differiert jedoch stark. In der nachfolgenden Tabelle sind die Waldflächen bezogen auf die Kommunen im Gebiet des NBV dargestellt.

Tab. 6 Anteil der Waldflächen an der Gemarkungsfläche

Kommune	Waldflächen[1] 2014 (ha)	Waldflächen[1] 2018 (ha)	Waldflächen[1] 2022 (ha)	Veränderung 2014-2022 in %
Reutlingen	1.952	1.890	1.889	-3,2
Tübingen	5.194	5.160	5.160	-0,7
Pfullingen	1.231	1.205	1.204	-2,2
Eningen	958	942	942	-1,7
Kusterdingen	444	443	443	-0,2
Kirchentellinsfurt	203	199	199	-2,0
Dettenhausen	691	688	688	-0,4
Wannweil	93	93	93	±0,0
NBV	10.766	10.620	10.618	-1,4

[1] Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de: Fläche seit 1988/1996 nach tatsächlicher Nutzung, Bezugsjahr 2014/2018/2022

Der Waldflächenanteil im Gebiet des NBV liegt geringfügig unter dem Landesdurchschnitt für Baden-Württemberg von 38,0 %.

Die Waldflächenverteilung im Gebiet des NBV ist naturräumlich bedingt. Kommunen, die Anteil am Schönbuch oder dem Albvorland mit Albtrauf haben, weisen einen durchweg höheren Waldflächenanteil auf als die Kommunen auf den Härten.

Der Wald dient ökologischen, forstwirtschaftlichen und sozialen Aufgaben. Wald verbessert als Ausgleichsraum und Fläche für die Frischluftentstehung das örtliche Klima, die Luftreinhaltung und den Wasserhaushalt, ist wesentlicher Teil des Landschaftsbildes und bietet die Voraussetzung für eine naturnahe Erholung.

4.5 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

4.5.1 Wasserflächen

Stehende Gewässer und Wasserläufe sind entsprechend ihrem Bestand dargestellt. Enthalten ist das gesamte Netz der fließenden Gewässer. Neben den größeren Flüssen Neckar, Echaz, Wiesaz und Ammer sind dies vor allem kleinere Flüsse und Bäche sowie Gräben und Kanäle.

Natürliche stehende Gewässer sind im Gebiet des NBV in nur geringem Umfang vorhanden. Zu den künstlich entstandenen stehenden Gewässern gehören die Baggerseen im Neckartal südlich von Hirschau, bei Kirchentellinsfurt und nördlich von Altenburg. Weitere künstlich entstandene Stillgewässer bilden die Oberbecken des Pumpspeicherkraftwerks Glems am Ostrand der Gemarkung Eningen und des Kraftwerks Kirchentellinsfurt.

4.5.2 Überschwemmungsgebiete

Entlang der größeren Fließgewässer sind die bei einem HQ_{100}-Hochwasser überschwemmten Flächen teilweise als amtliche Überschwemmungsgebiete festgesetzt. Maßgeblich für eine bauliche Nutzung solcher Flächen sind fachgesetzliche Vorgaben, vor allem die besonderen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Der FNP enthält die amtlichen Überschwemmungsgebiete und die HQ_{100}-Überschwemmungsgebiete.

4.5.3 Gewässerrandstreifen

Gewässerrandstreifen entlang von Fließgewässern dienen der Erhaltung und der Verbesserung von deren ökologischen Funktionen. Im Außenbereich haben Gewässerrandstreifen eine Breite von jeweils 10 m, innerhalb von Siedlungsbereichen beträgt die Breite der Gewässerrandstreifen jeweils 5 m, gemessen ab der Böschungsoberkante des Gewässers.

Die Errichtung baulicher Anlagen ist im Bereich dieser Schutzstreifen verboten, sofern sie nicht wasserwirtschaftlich erforderlich sind.

4.5.4 Wasserschutzgebiete

Zu Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung bestehen im Gebiet des NBV folgende Trinkwasserschutzgebiete, die alle im Neckartal liegen:

- Tübingen: Wasserschutzgebiet Gernfeld
- Tübingen: Wasserschutzgebiet Steinwiesen
- Tübingen: Wasserschutzgebiet Wildermuth
- Tübingen: Wasserschutzgebiet Brunnen Au
- Tübingen: Wasserschutzgebiet Unteres Neckartal
- Kusterdingen: Wasserschutzgebiet Brunnen Rosenau

Die Wasserschutzgebiete dienen dem Schutz der zur Trinkwassergewinnung dienenden Brunnen vor Verunreinigungen. Die in den Schutzgebieten zu beachtenden Auflagen sind ausgehend von der Wasserfassung (Zone I) in eine engere Schutzzone (Zone II) und eine weitere Schutzzone (Zone III, teilweise aufgeteilt in A und B) differenziert. Die Auflagen sind in den Schutzgebietsverordnungen festgesetzt. In den Zonen I und II sind bauliche Nutzungen in der Regel nicht zulässig.

Im Osten ragen die Wasserschutzgebiete Judenbrunnen und Glemser Quellen in das Gebiet des NBV hinein. Im Süden hat das Gebiet des NBV Anteil an den Wasserschutzgebieten Ramstel Quelle/Brunnen Brühl.

4.5.5 Hochwasserrückhaltung

Im Gebiet des NBV sind entlang von überschwemmungsgefährdeten Fließgewässern und Flächen Hochwasserrückhaltebecken entstanden. Diese Hochwasserrückhaltebecken dienen der Risikovorsorge gegen Hochwasser und zur Rückhaltung von Starkregenniederschlägen. Hochwasserrückhaltebecken sind aktuell in Tübingen, Kusterdingen und Wannweil vorhanden. Ein sehr großes Rückhaltebecken mit einem Volumen von 135.000 m³ besteht in Tübingen am Goldersbach.

In den anderen Kommunen des NBV gibt es keine Hochwasserrückhaltebecken. In Reutlingen wurden erste Maßnahmen zur Hochwasserrückhaltung insbesondere in Reutlingen-Betzingen bereits umgesetzt.

4.6 Naturschutz

4.6.1 Bedeutung der Schutzgebiete

Primäres Ziel von Schutzgebieten ist der Erhalt natürlicher oder naturnaher Landschaften in ihrer Ganzheit oder in einzelnen Teilen und Elementen nach bestimmten Schutzkategorien. Die rechtlichen Grundlagen hierzu sind in der Naturschutzgesetzgebung (BNatSchG, NatSchG BW) verankert. Die jeweiligen Schutzverordnungen entwickeln eine strikte Bindungswirkung gegenüber der Bauleitplanung.

Die Darstellung festgesetzter Schutzgebiete im FNP erfolgt als nachrichtliche Übernahme aus dem LP.

4.6.2 Naturschutzgebiete

Im Gebiet des NBV sind 17 Naturschutzgebiete vorhanden. Es handelt sich um die Naturschutzgebiete:

- Blaulach
- Bühler Tal und unterer Bürg
- Echazaue
- Einwinkel
- Eisenbachhain
- Hirschauer Berg
- Hochwiesen-Pfullinger Berg
- Kugelberg
- Listhof
- Oberes Steinach
- Schaichtal
- Spitzberg Ödenburg
- Taubenäcker
- Unter Lauhern
- Ursula-Hochberg
- Wagenhals
- Wendelstein

Mit Ausnahme von Kirchentellinsfurt und Wannweil sind alle Kommunen im Gebiet des NBV durch die Ausweisung von Naturschutzgebieten betroffen.

In Tübingen ist für einen Teil des Steinenbergs die Unterschutzstellung als Naturschutzgebiet in der Diskussion.

4.6.3 Landschaftsschutzgebiete

Im Gebiet des NBV sind 17 Landschaftsschutzgebiete vorhanden, die sich teilweise großflächig über mehrere Gemeindegebiete erstrecken. Folgende Landschaftsschutzgebiete sind verzeichnet:

- Achalm
- Bühler Tal und Unterer Bürg (3 Teilgebiete)
- Ehrenbachtal mit Kaltem Brunnen
- Georgenberg
- Härten (2 Gebiete)
- Kohlengrube
- Neckartal zwischen Tübingen und Plochingen (2 Gebiete)
- Rammert
- Reutlinger und Uracher Alb
- Schönbuch (2 Gebiete)
- Spitzberg
- Streuobstgebiet westlich Immenhausen
- Unter Lauhern
- Unteres Ammertal

Die Ausweisung von Landschaftsschutzgebieten betrifft alle Kommunen im NBV.

4.6.4 Naturdenkmale

Als Naturdenkmale sind im Gebiet des NBV überwiegend naturschutzfachlich und für das Landschaftsbild prägende Einzelbäume ausgewiesen. Daneben sind einzelne Biotopflächen und Geotope als Naturdenkmal festgesetzt. Naturdenkmale sind schwerpunktmäßig in Tübingen, Reutlingen, Pfullingen und Eningen vorhanden.

4.6.5 Besonders geschützte Biotope

Besonders wertvolle Biotope stehen unter gesetzlichem Schutz nach § 30 BNatSchG/§ 33 NatSchG BW. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung solcher Biotope führen können, sind verboten. Von diesen Verboten kann auf Antrag eine Ausnahme oder Befreiung zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Eine Ausnahmegenehmigung oder Befreiung ist damit auch erforderlich, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope entstehen.

4.6.6 Natura 2000-Gebiete

Natura 2000-Gebiete sollen als Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung dazu beitragen, ein europaweit vernetztes Schutzgebiet Natura 2000 aufzubauen und damit die Erhaltung der in Europa vorhandenen biologischen Vielfalt zu sichern bzw. wieder herzustellen. Bei den Natura 2000-Gebieten wird zwischen FFH-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat) und Vogelschutzgebieten (SPA-Gebieten) unterschieden. Im Gebiet des NBV liegen vollständig oder anteilig folgende Natura 2000-Gebiete:

- Albtrauf Pfullingen (FFH)
- Albtrauf zwischen Mössingen und Gönningen (FFH)
- Albvorland bei Mössingen und Reutlingen (FFH)

- Mittlere Schwäbische Alb (SPA)
- Mittlerer Rammert (SPA)
- Rammert (FFH)
- Schönbuch (SPA/FFH)
- Spitzberg, Pfaffenberg, Kochhartgraben und Neckar (FFH)
- Uracher Talspinne (FFH)

Mit Ausnahme von Wannweil sind alle Kommunen im Gebiet des NBV durch die Ausweisung von Natura 2000-Gebieten betroffen, Schwerpunkte liegen in Eningen, Pfullingen, Reutlingen und Tübingen. Bei einer Bauflächenausweisung in oder randlich zu Natura 2000-Gebieten ist nachzuweisen, dass die jeweiligen Schutz- und Erhaltungsziele dieser Schutzgebiete durch das Planungsvorhaben nicht erheblich beeinträchtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kann das Maß der baulichen Nutzung innerhalb von Bauflächen so festgesetzt werden, dass ausreichend breite Pufferzonen zu angrenzenden Natura 2000-Gebieten erhalten bleiben. Im FNP ist daher keine Prüfung der FFH-Verträglichkeit bei einer unmittelbar an Natura 2000-Gebiete angrenzenden Baufläche erforderlich.

4.6.7 FFH-Flachlandmähwiesen

Artenreiche, wenig gedüngte, extensiv bewirtschaftete Mähwiesen sind als magere Flachland-Mähwiesen dem FFH-Lebensraumtyp 6510 zugeordnet und sind gemäß § 30 BNatSchG sowie § 33 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg seit dem 1. März 2022 gesetzlich geschützt. Es handelt sich um kulturhistorisch sehr bedeutsame, landschaftsbildprägende Wiesen, die für viele seltene und geschützte Tierarten Lebensräume bieten.

FFH-Flachlandmähwiesen kommen im gesamten Gebiet des NBV vor, schwerpunktmäßig an den Hangbereichen, z. B. am Albtrauf.

Bei den Flachland-Mähwiesen wird der Erhaltungszustand in insgesamt 3 Stufen bewertet (A: hervorragend, B: gut, C: durchschnittlich). Der Erhaltungszustand sagt aus, wie gut ein Bestand aus Sicht der FFH-Richtlinie ausgeprägt ist. Je besser der Zustand einer FFH-Flachlandmähwiese eingestuft wurde, desto höher ist in der Regel die Anzahl und Häufigkeit typischer, besonders wertgebender Pflanzenarten des Lebensraumtyps und die Pflanzenartvielfalt insgesamt, desto typischer ist die Bestandsstruktur ausgeprägt und desto weniger Beeinträchtigungen sind erkennbar bzw. wirksam.

Die Unterschutzstellung der FFH-Flachlandmähwiesen erfolgte zu einem Zeitpunkt, nachdem die Entwicklungsflächenkonzepte der einzelnen NBV-Gemeinden bereits abgestimmt und beschlossen waren, beziehungsweise diese kurz vor Abschluss standen.

4.6.8 Streuobstbestände

Streuobstbestände sind eine einzigartige, historisch entstandene Form des extensiven Obstbaus. Streuobstbestände sind häufig aus Obstbäumen verschiedener Arten, Sorten und Altersklassen zusammengesetzt und gehören zu den artenreichsten Landnutzungsformen Europas. Charakteristisch für Streuobstbestände ist auch die Nutzung des Unterwuchses durch Mahd oder durch Beweidung.

Streuobstbestände sind im gesamten NBV-Gebiet verbreitet und insbesondere im Albtraufbereich landschaftsbildprägend. Gemäß § 30 BNatSchG/§ 33a Naturschutzgesetz Baden-Württemberg sind Streuobstwiesen seit dem 1. März 2022 gesetzlich geschützt. Seit dem 31.07.2020 gilt ein Erhaltungsgebot für Streuobstbestände ab einer Größe von 1.500 m².

Die Umwandlung eines Streuobstbestandes z. B. im Zuge einer Baugebietsentwicklung bedarf analog zu FFH-Flachlandmähwiesen einer Genehmigung oder Befreiung und ist nur dann möglich, wenn die Gründe für die Umwandlung so gewichtig sind, dass der Erhalt dahinter zurückstehen muss. In diesen Fällen muss ein Ausgleich erfolgen, vorrangig durch die Anlage eines neuen Streuobstbestandes.

Die Unterschutzstellung der Streuobstbestände erfolgte zu einem Zeitpunkt, nachdem die Entwicklungsflächenkonzepte der einzelnen NBV-Gemeinden bereits abgestimmt und beschlossen waren, beziehungsweise diese kurz vor Abschluss standen.

4.6.9 Biosphärengebiet Schwäbische Alb

Der gesamte südliche Teil des NBV-Gebiets gehört zum Biosphärengebiet Schwäbische Alb. Ziel in diesem seit Mai 2009 von der UNESCO anerkannten Biosphärengebiet ist, das Miteinander von Wirtschaft, Siedlungstätigkeit, Tourismus und Ökologie in einer Region mit hoher Aufenthalts- und Lebensqualität fortzuentwickeln.

Im Gebiet des NBV haben Pfullingen, Eningen und Reutlingen Anteil am Biosphärengebiet Schwäbische Alb.

4.6.10 Naturpark Schönbuch

Das Waldgebiet Schönbuch ist seit 1972 als Naturpark ausgewiesen und damit der älteste Naturpark Baden-Württembergs. Ziel ist der Schutz und die Entwicklung des natürlichen Erholungsraumes und der Jahrhunderte alten Kulturlandschaft einschließlich der ökologischen Ausgleichsfunktionen.

Im Gebiet des NBV haben Tübingen, Kirchentellinsfurt und Dettenhausen Anteil am Naturpark Schönbuch.

4.6.11 Wildtierkorridore

Im Gebiet des NBV verlaufen Wildtierkorridore gemäß Generalwildwegeplan. Ein international bedeutsamer Wildtierkorridor verläuft entlang des Südrandes des NBV-Gebietes im Bereich des Albtraufs. Ein national bedeutsamer Wildtierkorridor quert im Westen des NBV-Gebietes von Süden nach Norden den Rammert, das Neckartal, den Spitzberg und das Ammertal und verläuft weiter in nördlicher Richtung im Schönbuch. Ein weiterer national bedeutsamer Wildtierkorridor quert den Schönbuch von Westen nach Osten. Ein landesweiter bedeutsamer Wildtierkorridor verläuft im Bereich des Neckarhangwaldes westlich von Kusterdingen, quert östlich von Lustnau das Neckartal und verläuft in nördlicher Richtung durch den Schönbuch.

4.7 Denkmalschutz

Baudenkmale/Kunstdenkmale

Im Gebiet des NBV sind innerhalb der Siedlungsbereiche eine Vielzahl von Baudenkmalen vorhanden. Diese Baudenkmale sind in der Denkmalliste Bau- und Kunstdenkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege verzeichnet. Bei den Baudenkmalen handelt es sich um Einzelobjekte mit baugeschichtlicher Bedeutung. Die Baudenkmale umfassen insbesondere die historischen Sakralbauten, aber auch sonstige historische Gebäude, Feldkreuze, Brunnen usw.

Entsprechend dem Schutzgegenstand und Schutzzweck sind Baudenkmale konzentriert vor allem in den historischen Ortskernen vorhanden. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird im FNP auf eine Darstellung der Baudenkmale verzichtet.

Archäologische Denkmalpflege

In der archäologischen Denkmalpflege erfasste Denkmale sind Kulturdenkmale der Mittelalterarchäologie und der Vor- und Frühgeschichte.

Bei den erfassten Kulturdenkmalen handelt es sich in der Regel um Bodendenkmale, die auf eine frühere Besiedlung oder Nutzung hinweisen. Teilweise sind auch historische Gebäude als Kulturdenkmale erfasst, wobei diese Gebäude auch als Baudenkmal geführt werden können.

Bei den als Kulturdenkmal verzeichneten Bodendenkmalen ist in diversen Fällen die Denkmaleigenschaft noch nicht endgültig festgestellt oder ausgeschlossen, sondern vom Ergebnis weiterer Prüfungen abhängig. Diese sogenannten Prüfflächen sind im FNP nicht dargestellt.

Von den erfassten Kulturdenkmalen unterliegen die Klosteranlage Bebenhausen und die Altstadt Tübingen als Gesamtanlage dem Ensembleschutz nach § 19 Denkmalschutzgesetz. Veränderungen am geschützten Bild der Gesamtanlage bedürfen der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.

Wer Bodendenkmale auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der jeweiligen Kommune anzuzeigen.

Relevanz für den Flächennutzungsplan

Durch die Neuausweisung von Entwicklungsflächen können Konflikte mit dem Denkmalschutz entstehen. Bei Bau- und Kunstdenkmalen sind beeinträchtigende Wirkungen auf das Denkmal selbst und dessen geschützte Umgebung relevant. Solche räumlichen Wirkungen können vor allem bei gewerblichen Nutzungen oder bei Sonderbauflächen aufgrund der dort zu erwartenden größeren Höhenentwicklungen auftreten. Nachdem auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) noch kein Maß der baulichen Nutzung festgelegt wird, werden bei den einzelnen Entwicklungsflächen bei Bedarf Hinweise auf eine mögliche Betroffenheit von Bau- und Kunstdenkmalen gegeben. Eine Überprüfung der Betroffenheit der Bau- und Kunstdenkmalpflege muss auf Ebene der nachfolgenden Bauleitplanung (Bebauungsplan) erfolgen.

In der archäologischen Denkmalpflege sind archäologische Kulturdenkmale zu berücksichtigen. Außer den im FNP dargestellten Kulturdenkmalen der Mittelalterarchäologie und der Vor- und Frühgeschichte können jederzeit weitere bisher unerkannte archäologische Spuren im Boden gefunden werden. Eine Sondierung bzw. Prospektion archäologischer Spuren ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht sinnvoll, da im Flächennutzungsplan nur künftige Entwicklungsflächen geregelt werden, nicht aber die konkret zu bebauenden Baufenster innerhalb dieser Flächen. Maßnahmen zur Sondierung bzw. Prospektion sind bei konkretem Verdacht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchzuführen. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme/Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden ist sinnvoll, da die Prospektion und ggf. notwendige Rettungsgrabungen zur Bergung und Dokumentation von Kulturdenkmalen mehrere Wochen bis Monate in Anspruch nehmen können.

4.8 Immissionsschutz

In der Flächennutzungsplanung werden für den Belang des Immissionsschutzes grundsätzliche Nutzungszuordnungen sowie einzuhaltende Abstände zwischen unverträglichen Nutzungen geregelt.

Nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Nach § 3 Abs. 1 BImSchG sind schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne dieses Gesetzes Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Dieses Trennungsgebot ist Ausprägung des immissionsschutzrechtlichen Vorsorgeprinzips und damit elementarer Grundsatz städtebaulicher Planung, dem insbesondere auch auf der Ebene der Flächennutzungsplanung durch eine nutzungsverträgliche Zuordnung der Flächen Rechnung zu tragen ist.

Die Entwicklungsflächen im FNP sind gemäß den Grundsätzen des § 50 BImSchG so zugeordnet, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Um eine Zersiedelung der Landschaft zu minimieren ist es unabdingbar, künftige Baugebiete auch an Straßen mit höherem Verkehrsaufkommen bzw. an Bahnstrecken heranzurücken. Bei gewerblichen Bauflächen ist davon auszugehen, dass von den dort vorgesehenen Nutzungen Schallimmissionen auf angrenzende bestehende Baugebiete einwirken können. Im FNP als vorbereitender Bauleitplanung ist eine konkrete Schallmodellierung für die einzelnen Bauflächen nicht möglich. Durch Einhaltung des Trennungsgebotes werden jedoch Schallimmissionskonflikte bereits auf Ebene des FNP minimiert. Erst mit Festsetzung eines konkreten Maßes der baulichen Nutzung für die einzelnen Baugebiete in nachfolgenden Bebauungsplänen können schalltechnische Konflikte ermittelt und entsprechende aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgelegt werden.

Nachdem die überwiegende Anzahl der Entwicklungsflächen an Straßen mit relevanten bzw. höheren Verkehrsaufkommen liegt, ist für nahezu alle Entwicklungsflächen von einer möglichen verkehrsbedingten Schallimmissionsbelastung auszugehen. Für Entwicklungsflächen im Nahbereich zu bestehenden Gewerbegebieten gilt dies entsprechend hinsichtlich Gewerbelärmimmissionen. Für an Viehhaltungsbetriebe heranrückende Entwicklungsflächen können auch Geruchsimmissionen relevant sein.

4.9 Konzept zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel

Auswirkungen eines sich wandelnden Klimas sind weltweit zu beobachten. Grundsätzlich ist davon auch das Gebiet des NBV betroffen. Die Auswirkungen zeigen sich in einer Zunahme von Hitzewellen mit besonderen bioklimatischen Belastungen insbesondere für vulnerable Gruppen und Dürreperioden, Starkregenereignisse steigen in Anzahl und Intensität an.

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB u. a. dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung an den zu erwartenden Klimawandel zu fördern. Die in § 1 Abs. 5 BauGB vorgegebene ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz gibt vor, dass durch die Planung „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel

dienen, Rechnung getragen werden soll“. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Zu den Zielen einer klimagerechten Baulandentwicklung gehört u.a. auch, dass die Auswirkungen auf das lokale und regionale Klima beachtet werden soll.

Großflächige Vegetationsflächen haben eine bedeutsame Wirkung auf das Lokalklima, da sie als Kaltluftentstehungs- und Kaltluftsammelgebiete während austauscharmer Wetterlagen als nächtliche Frischluftzufuhr wirken. Dadurch haben Sie für die Belüftung von Siedlungsgebieten eine wesentliche Funktion. Verstärkt wird diese Funktion, wenn von Kaltlufteinzugsgebieten der Hängen und Höhen zusammenfließende Kaltluft in Geländemulden, Senken und Täler gesammelt wird. Wenn Kaltluftentstehungsgebiete im Einzugsbereich der Täler und Hangeinschnitte (Klingen) liegen, die zur Siedlung führen, sind damit die natürlichen Bahnen der Zufuhr frischer Kaltluft vorgegeben, da die kühlere Luft stets zu den tieferen Stellen des Geländes fließt. Die Intensität hängt von der Größe des Einzugsgebietes, der Hangneigung, der Weite der Täler und der Hindernisfreiheit ab.

Hindernisse für den Kaltluftfluss können sein: Talverengungen, Dämme, Lärmschutzwälle oder -wände, Baumriegel quer zum Talverlauf, vor allem aber Verbauungen durch größere Gebäude oder geschlossene Siedlungskörper.

Unter Umweltgesichtspunkten hat Kaltluft eine doppelte Bedeutung: zum einen kann Kaltluft nachts für Belüftung und damit Abkühlung thermisch belasteter Siedlungsgebiete sorgen. Zum anderen sorgt Kaltluft, die aus Reinluftgebieten kommt, für die nächtliche Belüftung schadstoffbelasteter Siedlungsräume. Kaltluft kann aber auch auf ihrem Weg Luftbeimengungen (Autoabgase, Geruchsstoffe etc.) aufnehmen und transportieren.

Die Kommunen des NBV haben bei ihrer Siedlungsplanung die Relevanz des Stadt- und Geländeklimas erkannt. Es liegen bereits für gesamte Gemeindegebiete (z. B. Reutlingen, Pfullingen) oder auch für einzelne Baugebiete (z. B. Tübingen, Pfullingen) geländeklimatologische Untersuchungen vor, um den Klimaschutz bestmöglich berücksichtigen zu können.

Außer den Auswirkungen auf das Geländeklima sind auch Belange des Hochwasserschutzes, z. B. der Verzicht auf Bauflächendarstellungen in überschwemmungsgefährdeten Gebieten, zu beachten. Neben den tiefliegenden Talauen mit dokumentierten amtlichen Überschwemmungsgebieten (HQ_{100}) rücken dabei zunehmend durch Starkregenabflüsse gefährdete, topografisch höher gelegene Bereich in den Fokus. Zur Erfassung solcher starkregengefährdeten Flächen werden Starkregenkarten erstellt, die sowohl Hinweise auf Abflussbahnen für wild abfließendes Oberflächenwasser als auch auf dessen Strömungsgeschwindigkeit und Überflutungshöhe geben. Die Starkregenkarten sind damit wesentlich für die Definition von Hochwasserschutzmaßnahmen bei Baugebieten auch abseits der Talauenbereiche.

Der vorliegende FNP berücksichtigt diese Vorgaben. Die Entwicklungsflächen sind so angeordnet, dass vorhandene Kaltluftabflussbahnen und Durchlüftungsachsen so weit wie möglich freigehalten werden. Im Rahmen nachfolgender Bebauungspläne besteht zudem die Möglichkeit, mit entsprechenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (z. B. Gebäudehöhen, Gebäudestellung) Auswirkungen einer Bebauung zu minimieren. Teilweise sind für die Entwicklungsflächen Studien und Gutachten zu deren klimatischen Auswirkungen erstellt worden, amtliche/bestehende Überschwemmungsgebiete werden bei der Ausweisung von Entwicklungsflächen mit Ausnahme einzelner Flächen in Tübingen und Wannweil nicht überplant.

5 Landschaftsplan und Umweltprüfung

5.1 Aufgaben und Ziele

Zur Neuaufstellung des FNP wird parallel der LP aufgestellt. Der LP soll die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der naturverträglichen Erholungsvorsorge aufzeigen. Gleichzeitig stellt der LP mit seiner umfassenden Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft eine wesentliche Beurteilungsgrundlage für die Umweltprüfung dar, in der die einzelnen Planungen im Hinblick auf ihre Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

Landschaftsplan

Der LP stellt den Beitrag von Naturschutz und Landschaftspflege zur Flächennutzungsplanung dar. Er ist ein Fachgutachten, das auf Grundlage einer differenzierten Bestandsaufnahme Vorschläge für die örtlich erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege macht, und ist nicht rechtsverbindlich.

Die Zielsetzung des LP ist dabei auf die nachhaltige Sicherung der natürlichen Ressourcen (Wasser, Luft und Klima, Boden, Tiere und Pflanzen, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter) und der Biodiversität sowie deren Vernetzung gerichtet.

Der LP dient der sachgerechten Abwägung von Nutzungskonflikten zwischen Ansprüchen aus Naturschutz und Landschaftspflege und den Ansprüchen der unterschiedlichen raumbeanspruchenden Flächennutzungen.

Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung des FNP eine Umweltprüfung durchzuführen, in der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB gewürdigt werden. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planaussagen des FNP ermittelt und gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht als Anlage zur Begründung des FNP beschrieben und bewertet.

Die Umweltprüfung zum FNP bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad der Planung in angemessener Weise erwartet werden kann. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) sind daher für bestimmte Fragen und Prüferfordernisse aufgrund der maßstabsbezogenen Ansprache der zukünftigen Nutzung oder auch notwendiger Detailkartierungen keine abschließenden Aussagen zu den Umweltauswirkungen möglich. Hier ist eine Abschichtung der Prüfung auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) erforderlich. Dies betrifft insbesondere die Behandlung artenschutzrechtlicher Aspekte, die im FNP nur ansatzweise geprüft werden können. Der Konkretisierungsgrad der Aussagen im vorliegenden Umweltbericht entspricht folglich dem Prüfgegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung.

Grundlage und damit fachliche Basis der Umweltprüfung ist der LP, der parallel zum FNP erstellt wird.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zum FNP zu berücksichtigen. Der Umweltbericht wird im Ergebnis der Abwägung zum FNP fortgeschrieben.

5.2 Landschaftsplan

5.2.1 Leitbild

Das landschaftsplanerische Leitbild gibt den Rahmen vor für die Entwicklung von Natur und Landschaft im Gebiet des NBV. Das Leitbild lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Die (zahlreichen) "Natur-Besonderheiten" im NBV-Gebiet werden soweit möglich in Zukunft erhalten und gefördert. Hierzu zählen insbesondere:
  - die landesweit bedeutsamen Streuobstbestände
  - die landesweit bedeutsamen mageren FFH-Flachland-Mähwiesen und Magerrasen
  - die kleinstrukturierten Weinberglagen mit Trockenmauern
  - die offenen Talräume von Neckar und Ammer mit strukturreichen landwirtschaftlichen Nutzflächen und landesweiter Bedeutung für Wiesenbrüter/Offenlandarten (Grauammer, Braunkehlchen, Rebhuhn etc.), Amphibien und Libellen
  - die naturnahen Fließgewässer und Quellen (inkl. die Besonderheit der Kalktuffquellen)
  - die zahlreichen noch vorhandenen Altbaumbestände und Alleen
  - die großen, relativ unzerschnittenen und naturnahen Waldbestände mit ihren steilen Klingen und Schluchten (sowohl im Schönbuch als auch im Rammert und am Albtrauf)
- Die zahlreichen vorhandenen, jedoch häufig räumlich getrennt liegenden naturnahen Biotope und o. g. „Natur-Besonderheiten“ werden durch gezielte Biotopverbundmaßnahmen (bspw. im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen, Ökokontoflächen) miteinander verbunden (Biotopvernetzung und -verbund) und tragen damit zur langfristigen Sicherung der Biodiversität bei (durch Sicherung der ökologischen Wechselbeziehungen und Ausbreitungsprozesse, damit Erhaltung der genetischen Vielfalt innerhalb der gleichen Art und Artenvielfalt mit vielen verschiedenen Arten).

5.2.2 Schutzgebietsvorschläge

Ausgehend von dem Leitbild und basierend auf der Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft im Gebiet des NBV empfiehlt der LP die Ausweisung folgender Schutzgebiete:

- Ausweisung eines Naturschutzgebietes Steinenberg in Tübingen außerhalb der geplanten Entwicklungsfläche Steinenberg (großflächiger Streuobstbereich mit FFH-Mähwiesen am süd-südwestexponierten Hang des Steinenbergs)
- Festsetzung eines geschützten Grünbestandes in Kusterdingen im Bereich südlich des Kelterwegs zum Schutz des in diesem Bereich vorhandenen, großflächigen Streuobstbestandes in einem landschaftsbildwirksamen Hangbereich am Ortseingangsbereich.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass in Tübingen im Bereich der Morgenstelle aktuell die Ausweisung eines flächenhaften Naturdenkmals „Roter Rain“ durch den Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V. beantragt ist.

5.2.3 Räume für Kompensationsmaßnahmen

Entsprechend dem Leitbild für eine künftige Entwicklung von Natur und Landschaft grenzt der LP Räume im Gebiet des NBV ab, die im Hinblick auf ihre naturräumliche Ausstattung sowie ihre naturschutzfachliche Wertigkeit als besonders geeignet für die Anordnung von

Kompensationsmaßnahmen sind. Bei der Festlegung dieser Kompensationsräume werden insbesondere Aspekte der Biotopverbundplanung berücksichtigt. Ziel ist die Aufwertung vorhandener Biotopflächen bzw. deren Vernetzung mit benachbart liegenden Biotopflächen unter Berücksichtigung der jeweiligen naturräumlichen Zielvorgaben hinsichtlich feuchter, mittlerer oder trockener Standorte. Die Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen soll dabei soweit wie möglich vermieden werden.

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass die Überplanung von Streuobstwiesen und FFH-Flachlandmähwiesen durch die Darstellung künftiger Bauflächen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung einen erhöhten Ausgleichsbedarf nach sich zieht. Die Stadt Pfullingen erarbeitet daher seit 2019 in Abstimmung mit den Landwirten und dem Landkreis ein Mähwiesen- und Streuobstkonzept. Das Ziel des Konzepts ist die Entwicklung von mageren Flachland-Mähwiesen sowie die Förderung von Streuobstwiesen auf Pfullinger Gemarkung. Hierfür soll der aktuelle Bestand erweitert werden. Die Umsetzung des Konzepts dient der Förderung der Artenvielfalt sowie dem Ausgleich des Verlusts von mageren Flachland-Mähwiesen und Streuobstwiesen durch künftige Baugebiete (CEF-Maßnahmen). Gleiches gilt auch für die Gemeinde Eningen, wo ebenfalls ein Ausgleichskonzept hinsichtlich Streuobstwiesen und FFH-Flachlandmähwiesen erarbeitet worden ist.

Für Tübingen liegt im Rahmen des Artenschutzkonzeptes ein Mähwiesenkonzept vor. Ziel ist, im Umkreis von bestehenden Flachland-Mähwiesen geeignete Flächen zu identifizieren, auf denen zu Ausgleichszwecken ergänzend Flachlandmähwiesen entwickelt werden können.

5.3 Umweltbericht

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht zusammengefasst, der Bestandteil der Begründung zum FNP ist. Im Umweltbericht werden alle Entwicklungsflächen im Gebiet des NBV sowie zusätzlich dargestellte Trassenkorridore für Infrastrukturmaßnahmen (Ortsumfahrungen, Regional-Stadtbahn) berücksichtigt. Im Umweltbericht wird auch eine Alternativenprüfung durchgeführt.

Bei der Bewertung erfolgt eine Einstufung in unerhebliche Umweltauswirkungen und Umweltauswirkungen mit Erheblichkeit, wobei die Stufen gering, mittel und hoch unterschieden werden. Der Grad der ermittelten Erheblichkeit gibt einen Hinweis auf das zu erwartende Konfliktpotenzial der einzelnen Planungen und dem daraus resultierenden Kompensationsbedarf.

Der Umweltbericht erarbeitet weiterhin Vorschläge für Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und gibt Hinweise auf möglich wasserrechtliche Konflikte sowie entgegenstehende Festlegungen der Raumordnung. Im Ergebnis der Umweltprüfung empfiehlt der Umweltbericht, einzelne Flächen zu streichen bzw. in ihrer räumlichen Ausdehnung anzupassen.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind noch nicht mit anderen Belangen abgewogen. Aufgabe des Umweltberichtes ist vielmehr, über die umweltbezogenen Auswirkungen der Planung zu informieren und diese so aufzubereiten, dass sie sachgerecht in die Abwägung einfließen können.

Der Umweltbericht wird parallel zu den Verfahrensschritten des FNP fortgeschrieben. Ihm wird eine zusammenfassende Erklärung beigefügt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit anderen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

6 Neue Flächenausweisungen im FNP

6.1 Planerische Oberziele

Allgemeine Vorgehensweise

Die planerischen Oberziele für die Ausweisung neuer Bauflächen im FNP sind aus den Leitsätzen des NBV abgeleitet (vgl. Kap. „Leitsätze des NBV“). Das künftige Flächenkonzept folgt daher dem Grundsatz, dass sich neue Bauflächen hinsichtlich ihrer Größe und Lage in das bestehende Siedlungsgefüge einordnen und so eine kompakte Siedlungsstruktur erhalten bleibt. Dadurch wird auch den Vorgaben von Naturschutz und Landschaftspflege sowie den Zielen der Raumordnung entsprochen, deren Schutzzuweisungen und Flächenvorgaben im Gebiet des NBV für die einzelnen Siedlungsbereiche den Gestaltungsrahmen für eine Siedlungsflächenentwicklung begrenzen.

Neben den Zielen der Raumordnung, die im FNP als regionalplanerische Vorranggebiete dokumentiert sind, sind bei der Ausweisung neuer Bauflächen auch Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen. Diese Grundsätze der Raumordnung sind als regionalplanerische Vorbehaltsgebiete dokumentiert.

Die regionalplanerischen Vorbehaltsgebiete umgrenzen die definierten Siedlungsflächen teilweise sehr eng. Vor diesem Hintergrund ist nachvollziehbar, dass eine künftige Bauflächenentwicklung am Rand bestehender Siedlungsflächen zwangsläufig in diversen Bereichen des Plangebietes in Konkurrenz zu den festgelegten Grundsätzen der Raumordnung steht.

Im Bereich des NBV wesentlich sind die regionalplanerischen Vorbehaltsgebiete

- Regionaler Grünzug/Grünzäsur (zum Schutz der siedlungsnahen Freiräume)
- Gebiet für Bodenerhaltung (in dem für Böden in stark erosionsgefährdeten Bereichen, stark rutschungsgefährdeten Bereichen oder in Bereichen mit hoch ausgeprägten Bodeneigenschaften eine Flächeninanspruchnahme mit Zerstörung und Versiegelung des Bodens auf ein Minimum beschränkt werden soll)
- Gebiet für Erholung (wo landschaftlich besonders attraktive und abwechslungsreiche Teile dem naturverträglichen landschaftsgebundenen Tourismus und der Daseinsvorsorge dienen sollen).

In den Beschreibungen der einzelnen Entwicklungsflächen ist die jeweilige Betroffenheit von Grundsätzen der Raumordnung dokumentiert. Für diese Entwicklungsflächen ist es von besonderer Bedeutung, die Flächeninanspruchnahme und damit die Betroffenheit von regionalen Vorbehaltsgebieten zu minimieren. Mögliche Maßnahmen hierfür sind auf Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung:

- Anordnung künftiger Gebäude unmittelbar angrenzend zum Siedlungsbestand
- Minimierung der Bodenversiegelung durch Gebäude und Verkehrswege
- Anordnung von Ausgleichsflächen möglichst innerhalb des Baugebietes
- Berücksichtigung von Freiraumkonzepten und Übergängen zur freien Landschaft bei der Planung der Baugebiete

Bei der Festlegung neuer Bauflächen spielen neben dem Schutz von Natur und Landschaft insbesondere auch verkehrliche Aspekte im Hinblick auf die Verkehrsvermeidung eine wesentliche Rolle. In einer verkehrlichen Bewertung wurde daher für alle Entwicklungsflächen

auf Grundlage eines standardisierten Bewertungsverfahrens, der angestrebten Nutzung der Flächen und einer zu erwartenden Dichte der Bebauung sowie der bestehenden Verkehrsbelastungen im Straßennetz die jeweilige Erschließung für Fußgänger und Radfahrer, den öffentlichen Verkehr (ÖV) und den motorisierten Individualverkehr (MIV) beurteilt. Bei gewerblichen Bauflächen wurde der zu erwartende Schwerverkehr (SV) ermittelt. Zusätzlich wurde die zu erwartende Verkehrszunahme und deren Verkehrsverteilung prognostiziert. Die Ergebnisse der verkehrlichen Bewertung sind als Anlage 4 enthalten.

Nationale Nachhaltigkeitsstrategie zum Flächensparen

Auf Bundesebene wurde im Sinne einer nationalen Nachhaltigkeitsstrategie als Ziel vereinbart, bis zum Jahr 2020 die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr auf 30 ha/Tag zu verringern. Bezogen auf Baden-Württemberg entspricht dies einer Flächeninanspruchnahme von 3 ha/Tag. Im Jahr 2015 betrug die tägliche Flächeninanspruchnahme in Baden-Württemberg für Baumaßnahmen für Wohnen, Gewerbe, Industrie und Straßenbau 5,2 ha/Tag (www.statistik.baden-wuerttemberg.de: Flächenverbrauch).

Um die Flächenneuinanspruchnahme zu reduzieren, werden im NBV-Gebiet, soweit noch vorhanden, vorrangig Innentwicklungspotenziale („Innenentwicklung vor Außenentwicklung“) für eine bauliche Entwicklung genutzt. Die im FNP dargestellten Bauflächen im Innenbereich (Entwicklungsflächen mit Rekultivierung von Brachflächen und Umnutzung von Baugebieten, bereits baurechtlich gesicherte Flächen) belaufen sich auf insgesamt ca. 29,3 ha. Daneben wurden seit Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung des FNP im Jahr 2013 zahlreiche Bauflächen bereits durch Bebauungspläne bauplanungsrechtlich gesichert. Diese Bauflächen werden auf die insgesamt zulässigen Bauflächen angerechnet und reduzieren damit das „auf der grünen Wiese“ zur Verfügung stehende Entwicklungsflächenpotenzial. Der Stand der Innenentwicklung seit Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung des FNP ist in Anlage 2.9 (Liste mit rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplänen) dokumentiert. Unabhängig davon ergeben sich abhängig von wirtschaftlichen Entscheidungen und städtebaulichen Prozessen immer wieder neue Möglichkeiten zur Um-/Nachnutzung von Innenbereichsflächen. Die Liste der rechtsverbindlich gewordenen Bebauungspläne wird dementsprechend laufend ergänzt.

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden sichert die Freiräume um die Siedlungsbereiche und entspricht der Nachhaltigkeitsstrategie auf Bundesebene. Wird das bundesweite 30 ha-Ziel auf das Gebiet des NBV heruntergebrochen, ergibt dies bei 255.660 Einwohnern im Jahr 2015 eine maximal zulässige Flächenneuinanspruchnahme von 945,94 m² pro Tag oder 34,5 ha pro Jahr. Bei steigender Einwohnerzahl erhöht sich dieser Wert anteilig. Bezogen auf den Planungshorizont des FNP von ca. 15 - 20 Jahren ist zur Einhaltung des bundesweiten Flächensparzieles im Gebiet des NBV ein maximaler Flächenverbrauch von ca. 550 ha möglich. Die im FNP dargestellten Entwicklungsflächen für Wohnen, Gewerbe Gemeinbedarfs- und Sondernutzungen unterschreiten mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 382 ha die Zielvorgabe der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie deutlich.

6.2 Flächen für Wohnen

6.2.1 Ausgangssituation und städtebauliche Ziele

Der seit 1979 rechtswirksame FNP des NBV (Grundlage Planstand: FNP 1998) sieht aktuell für alle 8 Kommunen eine Reserve von 256,3 ha Flächen für Wohnen vor. Diese Flächen setzen sich aus 241,6 ha Wohnbauflächen und 29,4 ha gemischten Bauflächen zusammen. Gemischte Bauflächen werden zur Hälfte als Flächen für Wohnen angerechnet.

Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und vor dem Hintergrund eines sparsamen und damit ressourcenschonenden Umganges mit Grund und Boden ist es notwendig, das zukünftige Flächenpotenzial für Wohnen anzupassen. Hierzu dient die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise. Grundlage ist eine Abschätzung des zukünftigen Flächenbedarfes für Wohnen für den Zeithorizont des FNP bis zum Jahr 2030.

6.2.2 Bedarfsermittlung

6.2.2.1 Vorgehensweise und abgestimmtes Ergebnis der Plausibilitätsprüfung

Wesentliche Grundlage für die Ermittlung des Flächenbedarfes für Wohnen ist die zukünftige Bevölkerungsentwicklung. Die Bevölkerungsentwicklung ist in Bevölkerungsprognosen abgebildet.

Entsprechend dem formalisierten Bedarfsnachweis der Landesregierung „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ (nachfolgend: Plausibilitätsprüfung) soll die Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes der Ermittlung des Flächenbedarfs für Wohnen zugrunde gelegt werden. Der NBV hat jedoch durch das Institut Empirica AG eine eigene Bevölkerungsprojektion erstellen lassen. In dieser Bevölkerungsprojektion aus dem Jahr 2010 ist, bezogen auf eine größere Wohnungsmarktregion, die Bevölkerungsentwicklung für die einzelnen Kommunen des NBV abgeleitet. Da sich das Handeln der Wohnungssuchenden in Abhängigkeit der aktuellen Verfügbarkeit von Wohnraum, den Immobilienpreisen, den vorhandenen Infrastrukturen und anderen Faktoren jeweils mehr auf die Wohnungsmarktregion als auf einen bestimmten Ort konzentriert, können durch diese Vorgehensweise auch Wanderungsbewegungen innerhalb des Verdichtungsraumes der Region Neckar-Alb berücksichtigt werden. Das Regierungspräsidium Tübingen hat der Anwendung der Empirica-Bevölkerungsprojektion für die Flächenbedarfsermittlung Wohnen zugestimmt und auf dieser Grundlage für den NBV eine Bedarfsberechnung nach der Plausibilitätsprüfung 2009 für Wohnbauflächen mit dem Planungshorizont 2030 für die einzelnen Mitgliedsgemeinden des NBV durchgeführt (vgl. Anlage 3).

Ein Ergebnis der Empirica-Bevölkerungsprojektion von 2010 ist, dass die Einwohnerzahl der Wohnungsmarktregion Reutlingen-Tübingen (Landkreise Reutlingen und Tübingen) bis zum Jahr 2030 insgesamt um rund 6.500 Personen oder 1,3 % leicht wachsen wird. Das Bevölkerungswachstum schwächt sich damit in Übereinstimmung mit allen langfristigen Trendaussagen der damaligen Zeit entsprechend den Auswirkungen des demographischen Wandels zukünftig ab. Bezogen auf das Gebiet des NBV ist entsprechend der Empirica-Bevölkerungsprojektion von einem Zuzug von mehr als 3.000 Einwohnern bis zum Jahr 2030 auszugehen. Die Einwohnerzahl beträgt dann ca. 255.000 Personen.

Für die Bedarfsermittlung zukünftiger Flächen für Wohnen sind nicht allein die Zuzüge von außerhalb ausschlaggebend. Auch die Verringerung der Belegungsdichte, d. h. der Umstand, dass statistisch gesehen in einer Wohneinheit immer weniger Personen wohnen, ist ein seit längerer Zeit beobachteter Trend in unserer Gesellschaft. Neben einer geringeren Kinderanzahl pro Familie gibt es immer mehr Ein- und Zweipersonenhaushalte. Die Zahl der Singlehaushalte wächst, weil zum einen Familiengründungen später erfolgen, gleichzeitig jedoch aufgrund der steigenden Lebenserwartung immer mehr Menschen im Alter alleine wohnen. Dieser Trend zur Verringerung der Belegungsdichte ist in der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg berücksichtigt. In der mit dem Regierungspräsidium Tübingen für den NBV zur Anwendung abgestimmten Fassung der Plausibilitätsprüfung von 2009 wird die Verringerung der Belegungsdichte mit 0,5 % pro Jahr berücksichtigt. Um die Flächenneuinanspruchnahme für Wohnen im Sinne der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie zu begrenzen, erfolgten in Baden-Württemberg 2013 und 2017 Anpassungen und Verschärfungen der aus dem

Jahr 2009 stammenden Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise, u. a. durch die Begrenzung des Belegungsdichterückgangs auf 0,3 %.

Im Ergebnis der Bedarfsberechnung des Regierungspräsidiums Tübingen ergibt sich unter Berücksichtigung der Empirica-Einwohnerprojektion bis zum Jahr 2030, dem Rückgang der Belegungsdichte gemäß Plausibilitätsprüfung 2009, dem jeweils noch vorhandenen Innenentwicklungspotenzial (Baulücken) und der jeweiligen zentralörtlichen Einwohnerdichte für das Gebiet des NBV ein Flächenbedarf für Wohnen von 243,9 ha, gerundet 244 ha.

Die Kommunen des NBV haben sich auf gemeindespezifische Zielwerte für die Flächenpotenziale Wohnen verständigt, die in der Summe den ermittelten Flächenbedarf von 244 ha ergeben. Wohnbauflächen werden zu 100 % angerechnet, gemischte Bauflächen zählen zu 50 % als Wohnen und zu 50 % als Gewerbe. Flächen der Innenentwicklung und Baulandentwicklungen, die bauplanungsrechtlich über rechtskräftige Bebauungspläne gesichert sind, werden auf diesen Flächenbedarf von 244 ha angerechnet. Stichtag für eine Berücksichtigung ist der 26. September 2013 (Tag der Beschlussfassung über die Neuaufstellung des FNP). Durch diese Vorgehensweise ist in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingen sichergestellt, dass für die Entwicklungsflächen bereits vor Rechtskraft des neuen FNP Bebauungspläne aufgestellt werden können. Die Differenz zwischen ermitteltem Flächenbedarf und vorhandenen Flächenreserven ist der Neuausweisungsbedarf.

Die vom Regierungspräsidium Tübingen insgesamt für den NBV ermittelten Bedarfsflächen Wohnen von 244 ha haben die Mitgliedsgemeinden untereinander in Anlehnung an die jeweiligen Einwohnerzahlen, aber ohne Anwendung eines bestimmten statistischen Schlüssels aufgeteilt. Damit wird dem Anspruch gefolgt, der an einen einheitlichen Planungsraum zu stellen ist. Die gemeindebezogene Aufteilung führt dazu, dass außer Tübingen und Kirchentellinsfurt alle anderen Kommunen im NBV derzeit noch im rechtswirksamen FNP dargestellte rechtswirksam Flächenreserven für Wohnen streichen. Die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Neuaufstellung des FNP vom NBV erstellte Flächenbilanz zeigt den Vergleich zwischen den bisherigen Flächenreserven Wohnen und den künftig vorgesehenen Flächenpotenzialen.

Tab. 7 Bisherige und künftig zulässige Flächenpotenziale Wohnen

	Flächenreserven Wohnen rechtswirksamer FNP in ha	Zulässiges Flächenpotential Wohnen FNP-Neuaufstellung in ha (Veränderung)
Reutlingen	108,8	88,0 (-20,8)
Tübingen	55,8	62,0 (+6,2)
Pfullingen	32,1	24,0 (-8,1)
Eningen u. A.	24,7	15,0 (-9,7)
Kusterdingen	21,6	14,5 (-7,1)
Kirchentellinsfurt	5,7	12,0 (+6,3)
Dettenhausen	24,1	15,0 (-9,1)
Wannweil	21,3	13,4 (-7,9)
NBV-Gebiet	**294,1**	**243,9, gerundet 244 (-50,2)**

Quelle: NBV

Entsprechend dieser Flächenbilanz reduzieren sich die Flächenpotenziale Wohnen (Entwicklungsflächen) im neuen FNP gegenüber den bisher rechtswirksamen Flächenpotenzialen Wohnen um insgesamt ca. 50 ha.

Zu berücksichtigen ist allerdings, dass der Vergleich mit dem Ur-FNP von 1979 nur eingeschränkt für eine solche Bilanzierung herangezogen werden kann. Gründe hierfür sind die seit 1979 erfolgten diversen Änderungen des FNP und die laufende Baugebietsentwicklung.

Die Darstellungen des aktuellen Entwicklungsflächenkonzeptes (vgl. Plan 11 im Planverzeichnis) liefern eine insgesamt belastbarere Basis über die Flächenpotenziale Wohnen im rechtswirksamen FNP, da diese Flächenpotenziale digital auf der Grundlage der aktuellen Flurkarte erfasst worden sind. Basis ist hierbei der FNP 1998 (Stand zur erstmaligen Aufstellung des LP).

Tab. 8 Vergleich Flächenpotenzial Wohnen

	Entwicklungsflächenpotenzial Wohnen (W + M/2) FNP 1998 in ha	Entwicklungsflächenpotenzial Wohnen aktuell (W + M/2) FNP 2030 in ha	Veränderung Entwicklungsflächenpotenzial in ha
Reutlingen	98,5	61,4	-37,1
Tübingen	23,7	42,9	19,2
Pfullingen	56,3	28,9	-27,4
Eningen u. A.	25,9	14,4	-11,5
Kusterdingen	11,8	11,2	-0,6
Kirchentellinsfurt	4,1	12,2	8,1
Dettenhausen	19,9	13,4	-6,5
Wannweil	16,3	11,7	-4,6
NBV gesamt	**256,5**	**196,1**	**-60,4**

Quelle: Auswertung FNP Stand 1998, Entwicklungsflächenkonzept aktuell, Anlage 2

Das aktuelle Entwicklungsflächenpotenzial Wohnen hat sich gegenüber dem Stand zur Beschlussfassung über die Neuaufstellung FNP verringert, nachdem hier die seit 2013 erfolgten Innenentwicklungen und diversen Baugebietsausweisungen anzurechnen sind.

6.2.2.2 Möglicher Flächenmehrbedarf und künftiges Bevölkerungswachstum

Bestimmender Faktor der Bedarfsermittlung ist die zukünftige Bevölkerungsentwicklung, Basis hierfür ist die Bevölkerungsprognose. Eine Bevölkerungsprognose ist eine Projektion der aktuellen demographischen und gesellschaftspolitischen Bedingungen in die Zukunft und unterliegt damit zwangsläufig Veränderungen. Deshalb ist es sinnvoll, Bevölkerungsprognosen von Zeit zu Zeit neu zu kalibrieren. Ein Hilfsmittel dabei ist der Vergleich prognostizierter Bevölkerungsentwicklungen mit den tatsächlich eingetretenen Bevölkerungszahlen der amtlichen Statistik.

Die Empirica-Bevölkerungsprojektion von 2010 hat ein nur geringes Bevölkerungswachstum im NBV-Gebiet prognostiziert. Bereits die 2014 erstellte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes übertrifft die für die Flächenbedarfsermittlung Wohnen herangezogene Empirica-Bevölkerungsprojektion des NBV von 2010. Ausgehend von den Bevölkerungszahlen von 2012 und unter Berücksichtigung aktueller Entwicklungen der letzten Jahre geht die Bevölkerungsprognose des statistischen Landesamtes gegenüber früheren Bevölkerungsprognosen von einer kurz- bis mittelfristigen Bevölkerungszunahme aus, während sich ein durch den demographischen Wandel verursachter Trend zu Bevölkerungsabnahme erst langfristig einstellen wird. In der nachfolgenden Tabelle sind die Prognosen der Bevölkerungsentwicklung aus der Empirica-Bevölkerungsprojektion und der im Jahr 2014

erstellten Bevölkerungsprognose des Statischen Landesamtes aufgelistet und der tatsächlichen Bevölkerungszahl 2014 gegenübergestellt. Der in der Empirica-Bevölkerungsprojektion bis zum Jahr 2030 prognostizierte Bevölkerungszuwachs ist demnach in einigen Kommunen des NBV bereits im Bezugsjahr 2014 nahezu erreicht, das prognostizierte Bevölkerungswachstum schwankt für den Prognosezeitraum (2014 und ca. 2030) in den einzelnen Kommunen zwischen 0,1 % und 4,7 % und beträgt für das NBV-Gebiet im Mittel 1,5 %.

Tab. 9 StaLA-Bevölkerungsprognose im NBV-Gebiet

		Empirica-Studie		Bevölkerungsprognose StaLa 2030[3]			
				Hauptvariante		Obere Variante	
Kommune	Bevölkerung[1] 2014	Bevölkerungsprojektion[2] 2030	Prognose Bevölkerungsveränderung 2030 absolut (in Prozent)	Bevölkerung 2030	Prognose Bevölkerungsveränderung 2030 absolut (in Prozent)	Bevölkerung 2030	Prognose Bevölkerungsveränderung 2030 absolut (in Prozent)
Reutlingen	112.452	113.716	+ 1.264 (+ 1,1)	114.413	+1961 (+1,7)	123.605	+ 11.153 (+ 9,9)
Tübingen	85.871	86.763	+ 892 (+1,0)	87.949	+2078 (+2,4)	96.932	+ 11.061 (+ 12,9)
Pfullingen	17.870	18.702	+ 832 (+ 4,7)	18.846	+976 (+5,5)	20.774	+ 2.904 (+ 16,3)
Eningen	10.688	11.184	+ 496 (+ 4,6)	10.747	+59 (+0,6)	11.631	+ 943 (+ 8,8)
Kusterdingen	8.324	8.330	+ 6 (+ 0,1)	8.668	+344 (+4,1)	9.176	+ 852 (+ 10,3)
Kirchentellinsfurt	5.556	5.653	+ 97 (+ 1,7)	5.516	-40 (-0,7)	6.103	+ 547 (+ 9,9)
Dettenhausen	5.467	5.524	+ 57 (+ 1,0)	5.343	-124 (-2,3)	5.985	+ 518 (+ 9,5)
Wannweil	5.185	5.206	+ 21 (+ 0,4)	5.288	+103 (+2,0)	5.676	+ 491 (+ 9,5)
NBV-Gebiet	251.413	255.078	+ 3.664 (+ 1,5)	256.770	+5357 (+2,1)	279.882	+ 28.469 (+ 11,3)

[1] www.statistik.baden-wuerttemberg: Bevölkerung
[2] Basis: Bevölkerung 2009
[3] Bevölkerungsprognose Statisches Landesamt Baden-Württemberg 2014, Basis: Bevölkerung 2012

Das Gebiet des NBV mit dem gemeinsamen Oberzentrum Reutlingen-Tübingen im Verdichtungsraum der Region Neckar-Alb zählt zu den wirtschaftlich starken Regionen der Bundesrepublik Deutschland. Damit geht ein Bevölkerungszuzug einher, der sich als Wanderungsgewinn (positives Saldo aus Zu- und Abwanderungen) niederschlägt. Dieser den Bevölkerungsprognosen entgegenlaufende Trend ist in den jährlich ermittelten Bevölkerungszahlen der amtlichen Statistik für die einzelnen Kommunen des NBV dokumentiert (vgl. Kap. „Demografische Entwicklung“).

In der Bevölkerungsprognose des Statischen Landesamtes aus dem Jahr 2014 ist neben einer Hauptvariante mit langsamem Bevölkerungsanstieg auch eine Obere Variante mit deutlichem Bevölkerungsanstieg enthalten. Dementsprechend wird für das Gebiet des NBV bis zum Jahr 2030 ein durchschnittlicher Bevölkerungsanstieg von 2,1 % (Hauptvariante) bzw. 11,3 % (Obere Variante) prognostiziert. Allein aus dieser großen Schwankungsbreite wird deutlich, dass eine Bevölkerungsprognose über einem Zeitraum von 15-20 Jahren schwierig ist und deshalb regelmäßig überprüft werden muss.

Aus den in der amtlichen Statistik erfassten Bevölkerungszahlen lässt sich für den Zeitraum von 2012 bis zum aktuell statistisch erfassten Jahr 2022 für das NBV-Gebiet ein durch-

schnittliches jährliches Bevölkerungswachstum von ca. 0,8 % ableiten. Die Bevölkerungszahl stieg im gleichen Zeitraum um 18.797 Personen bzw. insgesamt 7,6 %. Die Bevölkerungszahl im NBV-Gebiet liegt damit im Jahr 2022 bereits über der für 2030 prognostizierten Bevölkerungszahl der Hauptvariante der 2014 veröffentlichten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes.

In der amtlichen Statistik ist die aktuelle Bevölkerungsentwicklung für das NBV-Gebiet inzwischen für den Zeitraum 2020 - 2040 vorausgerechnet.

Tab. 10 Vorausrechnung Bevölkerungsentwicklung NBV 2020 - 2040 in Prozent

Reutlingen	1,6
Tübingen	4,7
Pfullingen	3,0
Eningen u. A.	0,2
Kusterdingen	4,4
Kirchentellinsfurt	3,8
Dettenhausen	1,9
Wannweil	3,1
NBV gesamt	**2,8**

Quelle: www.statistik-bw.de: Bevölkerung und Gebiet, Vorausrechnung Bevölkerungsentwicklung 2020 - 2040 in %

Gegenüber dem starken Anstieg der NBV-Bevölkerung im Zeitraum 2012 bis 2022 schwächt sich das Bevölkerungswachstum für das Gebiet des NBV ab und liegt für den Zeitraum 2020 bis 2040 mit 2,8 % knapp unter dem Landesdurchschnitt für Baden-Württemberg von 2,9 %.

Falls sich der Trend zu einer anhaltenden Bevölkerungszunahme im Gebiet des NBV fortsetzt, sollte geprüft werden, ob als Beurteilungsgrundlage für die Bedarfsermittlung eine das Realbevölkerungswachstum besser abbildende aktuelle Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes herangezogen werden kann. In diesem Fall ist gemäß Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingen dann allerdings die Plausibilitätsprüfung 2017 mit einem Belegungsdichterückgang von nur noch 0,3 % pro Jahr anzuwenden. Der geringere Belegungsdichterückgang der Plausibilitätsprüfung 2017 führt dazu, dass sich der so ermittelte Bedarf von Flächen für Wohnen gegenüber dem abgestimmten Bedarf von 244 ha bei Berücksichtigung der Hauptvariante verringert. Nur bei einem deutlichen Bevölkerungszuwachs entsprechend der Oberen Variante (Oberer Korridor) ergibt sich ein Flächenbedarf über die abgestimmten 244 ha hinaus. Eine solche Bevölkerungsentwicklung entsprechend der Oberen Variante ist aktuell jedoch nicht absehbar. Vor diesem Hintergrund wird im NBV an den bestehenden Abstimmungsergebnissen mit dem Regierungspräsidium Tübingen zur Ermittlung des Flächenbedarfs Wohnen festgehalten.

Insgesamt wird die mit dem Regierungspräsidium Tübingen abgestimmte Obergrenze für Flächen für Wohnen von 244 ha eingehalten. In Pfullingen wird durch die Entwicklung des Wohnbauschwerpunktes Galgenrain die verbandsintern beschlossene Obergrenze für Wohnen überschritten (+10,1 ha / +42 %). Die Überschreitung wird seitens der Stadt Pfullingen dadurch begründet, dass beispielsweise bei der Entwicklung des Gesamtquartiers die klimatologischen Belange, in Form von Ventilationsschneisen, welche zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend definiert werden können, berücksichtigt werden müssen.

6.2.3 Flächenkonzept Wohnen

Allgemeine Vorgehensweise

Ausgangspunkt für das Flächenkonzept Wohnen sind die im rechtswirksamen FNP dargestellten Potenzialflächen für Wohnen (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen mit Wohnflächenanteil von 50 %). Zusammen mit aktuellen Planungsüberlegungen zu neuen Entwicklungsflächen wurde daraus als Grundlage für die Neuaufstellung des FNP ein Potenzial von Flächen für Wohnen unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich eingetretenen Änderungen in der städtebaulichen Zielsetzung und den landschaftsplanerischen Vorgaben ermittelt. Wesentliche Grundlage waren dabei bestehende Ortentwicklungskonzepte und Rahmenpläne.

Die Größenordnung der zulässigen Flächenpotenziale für Wohnen hat zu einer Anpassung des Flächenkonzeptes durch Streichung oder Veränderung bestehender und Hinzufügen neuer potenzieller Entwicklungsflächen (Grobkonzept) geführt. Im Abstimmungsprozess wurden die Flächen einer vertiefenden städtebaulichen, verkehrlichen und landschaftsplanerischen Bewertung unterzogen. Eine Alternativendiskussion über bisherige und künftige Entwicklungsflächen Wohnen erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung. Alle im FNP dargestellten Entwicklungsflächen für Wohnen sind von den politischen Gremien der jeweiligen Kommunen zur Prüfung im FNP-Verfahren beschlossen. Nachfolgend sind die Entwicklungsflächen für Wohnen charakterisiert. Das Flächenkonzept wurde im Ergebnis der Würdigung aus dem Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf des FNP zu einem Gesamtergebnis weiterentwickelt.

Umsetzung regionalplanerischer Vorgaben

Die regionalplanerische Vorgabe zur Konzentration einer Siedlungsentwicklung auf die Kernstadt der Oberzentren Reutlingen und Tübingen, den Kernort des Kleinzentrums Kusterdingen sowie die Siedlungsbereiche der Gemeinden mit verstärkter Siedlungsentwicklung (Unterzentrum Pfullingen sowie Eningen und Dettenhausen als Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion) wurde für die Erstellung des Entwicklungsflächenkonzeptes bei der Neuaufstellung des FNP berücksichtigt.

Insbesondere in Reutlingen und Tübingen hat in den vergangenen Jahren eine starke Innenentwicklung stattgefunden (vgl. Anlage 2.9). Innenentwicklungspotenziale sind damit weitgehend ausgeschöpft. Das Entwicklungsflächenkonzept sieht daher eine Neuausweisung von Bauflächen an den Siedlungsrändern der Kernstadt in vertretbarem Umfang vor. Eine weitere Siedlungsentwicklung in diesen Bereichen ist allerdings auch durch regionalplanerische Vorgaben wie z. B. regionale Grünzüge oder Grünzäsuren eingeschränkt. Deshalb ist es erforderlich, auch in den Ortsteilen Entwicklungsflächen für die Siedlungsentwicklung anzuordnen. Bei diesen Ortsteilen handelt es sich um z. T. noch dörflich geprägte Siedlungen, die über eine hohe Wohnattraktivität verfügen und mit der Schaffung neuen Wohnraumes gleichzeitig die Grundauslastung kleinteiliger Nahversorgungseinrichtungen vor Ort stützen.

In Tübingen war die großflächige Wohnentwicklung im Saiben im Vorentwurf des FNP noch nicht enthalten. Mit Darstellung der Entwicklung im Saiben ist die Siedlungsentwicklung in Tübingen wieder deutlich in der Kernstadt konzentriert. In Reutlingen wurden im Ergebnis einer Überarbeitung des Entwicklungsflächenkonzeptes diverse ursprünglich geplante Siedlungsflächen in den Ortsteilen entweder ganz gestrichen oder deutlich verkleinert, so dass auch hier sich der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung wieder eher auf die Kern-

stadt verschiebt. Um den Bedarf an Flächen für Wohnen decken zu können, ist eine Siedlungsflächenentwicklung in den Ortsteilen von Reutlingen und Tübingen dennoch unerlässlich.

In Kusterdingen wird durch die gleichmäßige Verteilung von Wohnbauflächen auf alle Ortsteile eine gleichmäßige Auslastung vorhandener Schulkapazitäten erreicht und gleichzeitig das Verkehrsaufkommen reduziert.

In Pfullingen, Eningen und Dettenhausen ist mangels Innenentwicklungspotenzial die künftige Wohnentwicklung überwiegend auf Bereiche konzentriert, wo bereits im Ur-FNP eine Siedlungsflächenentwicklung vorgesehen war, die Flächen wurden unter Berücksichtigung der abgestimmten Plausibilitätsprüfung und aktueller gemeindlicher Überlegungen zur städtebaulichen Entwicklung jedoch im Umgriff reduziert. Gleiches gilt für Wannweil, wo – wie in Kirchentellinsfurt – künftige Flächen für Wohnen entsprechend dem Bedarf aus einer organischen Entwicklung festgelegt werden.

Flächensparendes Bauen

Um dem städtebaulichen Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden, wird in den Flächen für Wohnen grundsätzlich eine verdichtete Bauweise angestrebt. Dies gilt insbesondere für die Ortsteile von Reutlingen und Tübingen, weshalb für diese Ortsteile nach den Vorgaben der Regionalplanung eine Siedlungsdichte von 100 Einwohnern/ha Bruttowohnland angestrebt wird. Da die Siedlungsdichte bei Neubauvorhaben in den Kernstädten Reutlingen und Tübingen in der Regel höher liegt, wird für diese Bereiche eine Siedlungsdichte von 130 Einwohner/ha Bruttowohnland angenommen. Die Umsetzung der Siedlungsdichte erfolgt in nachfolgenden Bebauungsplänen durch ein entsprechend angepasstes Maß der baulichen Nutzung. Grundsätzlich kann eine flächensparende Bebauung dazu beitragen, die Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich zu vermindern. Hierzu sind in nachfolgenden Bebauungsplänen entsprechende Festsetzungen zu treffen.

Eine verdichtete Bauweise bedeutet nicht zwangsläufig Geschosswohnungsbau. Auch mit anderen Bautypologien lässt sich das Ziel des Flächensparens erreichen. Es müssen aber folgende planerische Absichten unterstützt werden:

- sparsamer Umgang mit der Ressource Fläche
- Schaffung einer möglichst effizienten und nachhaltigen Infrastruktur
- Bereitstellung von erschwinglichem Wohnraum
- Schaffung von barrierefreiem Wohnraum

Die Bedeutung unterschiedlicher Bautypologien auf Flächenbedarf und Einwohnerentwicklung ist in der nachfolgenden Tabelle exemplarisch dargestellt. Sowohl die Anzahl der realisierbaren Wohneinheiten als auch der daraus resultierende Zuwachs an Einwohnern orientiert sich an der abgestimmten Größe der Flächen für Wohnen von 244 ha.

Tab. 11 Auswirkung unterschiedlicher Bautypologien auf die Einwohnerzahl

Nutzungstypus	Anzahl der Wohneinheiten	Flächengröße [Annahmen in m²]	Gesamtanzahl Wohneinheiten	Anzahl Einwohner[1]
Einfamilienhaus	1	500	4.880	10.736
Doppelhaus	1	250	9.760	21.472
Reihenhaus	1	200	12.200	26.840

Nutzungstypus	Anzahl der Wohneinheiten	Flächengröße [Annahmen in m²]	Gesamtanzahl Wohneinheiten	Anzahl Einwohner[1]
Kleines Mehr familienhaus	7	1.100	2.218	34.160
Großes Mehrfami-lienhaus	14	2.000	1.220	37.576

[1] Annahme Belegungsdichte: 2,2 Einwohner pro Wohneinheit

Eine Plandarstellung der Entwicklungsflächen ist dem Plan 11 zu entnehmen. In dieser Plandarstellung sind neben den Entwicklungsflächen auch die Flächen dargestellt und flächenmäßig bilanziert, die im rechtskräftigen FNP für eine bauliche Entwicklung vorgesehen waren, jetzt aber entfallen. Zudem sind in dem Plan Bereiche markiert, wo sich das Entwicklungsflächenkonzept gegenüber dem Vorentwurfsstand geändert hat (Flächenstreichung, Flächenverkleinerung, Änderung der räumlichen Abgrenzung).

Flächen für Wohnen, für die zwischenzeitlich ein Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat, sind nachfolgend nicht dargestellt. Diese Flächen sind als Bauflächenbestand im FNP dargestellt und in der Anlage 2.9 als verbindliche Bauleitplanung/Innenentwicklung aufgeführt.

In der Beschreibung der Entwicklungsflächen sind auch die wesentlichen Aussagen aus dem Beteiligungsverfahren, dem Umweltbericht und zu den verkehrlichen Auswirkungen aufgeführt. Eine ausführliche Bestandsaufnahme und -bewertung zu den verkehrlichen Auswirkungen der Entwicklungsflächen (Nahversorgung, Angebot des öffentlichen Verkehrs (ÖV), allgemeine Erschließung) ist der Anlage 4 zu entnehmen. Dort sind auch die getroffenen Bewertungen definiert.

6.2.3.1 Reutlingen

Im FNP sind für Reutlingen die nachfolgend geplanten Entwicklungsflächen als Planungsflächen Wohnen dargestellt.

Entwicklungsflächen Wohnen

Wohnbauflächen

Altenburg	Falltoräcker Nord	1,40 ha
	Falltoräcker Süd	1,40 ha
Betzingen	Hörlach	7,00 ha
Bronnweiler	Reute	3,00 ha
	Riedwiesen	1,00 ha
Degerschlacht	Östlich Talstraße	0,90 ha
	Östlich Tiergartenstraße	2,60 ha
	Schießeck	1,90 ha
Gönningen	Hinter Höfen	1,80 ha
	Hinter Weiher	0,60 ha
Mittelstadt	Im Trompeter	2,60 ha
	Klingäckerstraße	1,00 ha
	Rebstock	3,10 ha
Oferdingen	Hinter der Kirche	2,60 ha
	Kapf	1,20 ha
Ohmenhausen	Balthartswiesen	2,70 ha

	Öläcker (ohne Gemeinbedarfsfläche)	1,20 ha
Reicheneck	Stückle (ehem. Nördlich Waldstraße)	2,40 ha
Rommelsbach	Gassenäcker	1,30 ha
	Wittum II	5,60 ha
Sickenhausen	Hau II	2,40 ha
	Hau III	1,90 ha
Sondelfingen	Bergäcker-Halden Ost	5,50 ha
		55,10 ha

Gemischte Bauflächen			
Altenburg	Luckenäcker	3,1 ha × 0,5	1,55 ha
Ohmenhausen	Hartwiesen	3,8 ha × 0,5	1,90 ha
Reutlingen	Dietweg	5,7 ha × 0,5	2,85 ha
Σ Entwicklungsflächen Wohnen			**61,40 ha**

Altenburg, Falltoräcker (Nord)

Begründung Flächenauswahl

Die Fläche ist im Ortsentwicklungskonzept als mögliches Wohngebiet enthalten und im rechtswirksamen FNP in deutlich größerem Umfang als Wohnbaufläche dargestellt. Zur Erhaltung bestehender Kaltluftentstehungsgebiete wurde die Fläche verkleinert.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen sind hohe Erheblichkeiten für den Boden/Fläche und aufgrund der landwirtschaftlichen Eignung zu erwarten.

Belange des Denkmalschutzes

Die Fläche befindet sich in der weiteren Umgebung der Evangelischen Nikolauskirche, die zusammen mit dem Pfarrhaus aufgrund ihrer Fernwirksamkeit als regional bedeutsames Kulturdenkmal eingestuft ist. Die Fläche grenzt zudem unmittelbar an das Kulturdenkmal abgegangene Altenburg (ALTE005-LD) gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz an. Im nachfolgenden Bebauungsplan sind Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen.

Verkehrliche Aspekte

Erschließung über bestehende Straßen Illerstraße und Falltorstraße, innere Erschließung erforderlich (evtl. Ausbau von Feldwegen). Das Gebiet ist über eine direkte Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz erschlossen.

Altenburg, Falltoräcker (Süd)

Begründung Flächenauswahl

Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche zwar als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, im Ortsentwicklungskonzept ist die Fläche jedoch als mögliche Wohnbaufläche enthalten. Mit der Flächenabgrenzung wird eine Bestandsbebauung in die neue Wohnbaufläche mit einbezogen.

Regionalplanerische Belange

Die Fläche berührt folgende Grundsätze der Regionalplanung:

- Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Hohe Erheblichkeiten sind für das Schutzgut Boden/Fläche und aufgrund der landwirtschaftlichen Eignung zu erwarten.

Verkehrliche Aspekte

Erschließung über bestehende Moselstraße (bestehendes Wohngebiet). Innere Erschließung erforderlich. Evtl. Ausbau von Feldwegen erforderlich.

Betzingen, Hörlach

Begründung Flächenauswahl

Die Fläche dient der Arrondierung des Siedlungsrandes im nordwestlichen Siedlungsbereich. Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Rahmen der Flächensuche hat sich diese Fläche als am geeignetsten erwiesen, da hier die geringsten ökologischen Restriktionen zu erwarten sind. Um weiterhin die Naherholungsfunktion für das südlich gelegene Quartier zu gewährleisten, sind ggf. Grünzüge einzuplanen. Gegenüber dem Vorentwurf wurde die Fläche zur Reduzierung von Eingriffen verkleinert.

Regionalplanerische Belange

Die Fläche berührt folgende Grundsätze der Regionalplanung:

- Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug
- Vorbehaltsgebiet Bodenerhaltung

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen ist eine hohe Erheblichkeit für den Boden/Fläche und aufgrund der landwirtschaftlichen Eignung zu erwarten.

Belange des Denkmalschutzes

Im Umfeld befindet sich das Kulturdenkmal jungzeitliche Siedlung (KD Reutlingen Nr. 8).

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über ein bestehendes Wohngebiet und über die K 6725. Innere Erschließung erforderlich. Verlängerung bestehender Straßen erforderlich.

Bronnweiler, Reute

Begründung Flächenauswahl

Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das Ortsentwicklungskonzept enthält die Fläche für eine künftige Wohnbebauung, die sich gut über das bestehende Verkehrsnetz erschließen lässt und zudem eine günstige Topographie aufweist.

Regionalplanerische Belange

Die Fläche berührt folgende Grundsätze der Regionalplanung:

- Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug
- Vorbehaltsgebiet Bodenhaltung

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Eine hohe Erheblichkeit ergibt sich aufgrund des Schutzgutes Boden/Fläche.

Belange des Denkmalschutzes

Die Fläche befindet sich in der weiteren Umgebung der Evangelischen Marienkirche, einem Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung, das auch in der Regionalplanung als regional bedeutsam eingestuft ist. Im nachfolgenden Bebauungsplan sind Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über ein bestehendes Wohngebiet (bestehende Anschlüsse an Raitweg und Auf der Reute). Innere Erschließung erforderlich.

Hinweise

Waldabstand ist im B-Planverfahren zu beachten.

Bronnweiler, Riedwiesen

Begründung Flächenauswahl

Die am westlichen Ortseingang gelegene Fläche ist im rechtswirksamen FNP als Wohnbaufläche dargestellt und im Ortsentwicklungskonzept als Wohnbebauung am Ortseingang enthalten. Ein Bebauungsplan ist in Aufstellung.

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Eine hohe Erheblichkeit ergibt sich aufgrund der landwirtschaftlichen Eignung.

Regionalplanerische Belange

Die Fläche berührt folgende Grundsätze der Regionalplanung

- Vorbehaltsgebiet Bodenerhaltung

Belange des Denkmalschutzes

Die Fläche befindet sich in der weiteren Umgebung der Evangelischen Marienkirche, einem Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung, das auch in der Regionalplanung als regional bedeutsam eingestuft ist. Im B-Planverfahren hat sich für die Thematik Denkmalschutz keine Relevanz ergeben.

Verkehrliche Aspekte

Das Gebiet ist über eine direkte Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz (L230) erschlossen. Innere Erschließung erforderlich.

Degerschlacht, Östlich Talstraße

Begründung Flächenauswahl

Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche in gleicher Abgrenzung als Wohnbaufläche bereits enthalten und dient einer Wohngebietserweiterung um eine Bauzeile (2-seitige Erschließung).

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen sind hohe Erheblichkeiten für den Boden/Fläche und aufgrund der landwirtschaftlichen Eignung prognostiziert.

Verkehrliche Aspekte

Eine Erschließung über die Talstraße ist möglich (bestehendes Wohngebiet).

Hinweise

In der Fläche sind mit einem Flächenanteil von > 20 % der Gesamtfläche FFH-Mähwiesen kartiert. Im B-Planverfahren ist bei Überplanung von FFH-Mähwiesen eine Ausnahmegenehmigung/Befreiung erforderlich.

Degerschlacht, Östlich Tiergartenstraße

Begründung Flächenauswahl

Die Fläche ist im rechtswirksamen FNP bereits als Wohnbaufläche dargestellt und Die Fläche entspricht dem Ortsentwicklungskonzept 2021.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Für das Schutzgut Boden/Fläche, im Hinblick auf die landwirtschaftliche Eignung und aufgrund der Betroffenheit einer historischen Kulturlandschaft sind hohe Umweltauswirkungen zu erwarten.

Verkehrliche Aspekte

Eine Erschließung über Tiergartenstraße/Balthasar-Neumann-Straße/Talstraße wird vorbreitet (bestehendes Wohngebiet). Innere Erschließung erforderlich.

Hinweise

Altlastenrelevanz ist zu prüfen.

Degerschlacht, Schießeck

Begründung Flächenauswahl

Die Fläche ist im rechtswirksamen FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Zur Arrondierung des Siedlungsrandes im nördlichen Randbereich wird die Fläche in verkleinerter Abgrenzung als zukünftige Entwicklungsfläche für Wohnen aufgenommen. Die Fläche entspricht dem Ortsentwicklungskonzept 2021.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen ergeben sich hohe Umweltauswirkungen für den Boden/Fläche und aufgrund der landwirtschaftlichen Eignung.

Verkehrliche Aspekte

Eine Erschließung erfolgt über die Schinkelstraße. Innere Erschließung erforderlich. Die Erschließung erfolgt über ein bestehendes Wohngebiet.

Hinweise

Bei einer Bebauung sind voraussichtlich Vorkehrungen gegenüber Starkregenereignissen zu treffen.

Gönningen, Hinter Höfen

Begründung Flächenauswahl

Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche im nördlichen Teilbereich als Wohnbaufläche dargestellt, im Süden als Fläche für die Landwirtschaft. Im Ortsentwicklungskonzept ist die

Fläche hinsichtlich ihrer Eignung als Wohngebiet als günstig bewertet, da es sich um eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbereiches in der Nähe zur Ortsmitte handelt. Für die Fläche wurde 2018 ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet, die Detailprüfung und Planung findet auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung statt.

Regionalplanerische Belange

Die Fläche berührt folgende Grundsätze der Regionalplanung:

- Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug
- Vorbehaltsgebiet Bodenerhaltung
- Vorbehaltsgebiet Erholung

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen wird eine hohe Erheblichkeit im Hinblick auf das Landschaftsbild und die Naherholung sowie Boden/Fläche prognostiziert, FFH-Mähwiesen sind betroffen.

Verkehrliche Aspekte

Erschließung über bestehende Rossbergstraße, Grabenstraße sowie Konradstraße. Innere Erschließung erforderlich. Das Gebiet ist über eine direkte Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz erschlossen.

Hinweise

Bezogen auf die Flächengröße sind in größerem Umfang Streuobstbestände betroffen. Die tatsächliche Betroffenheit ist im B-Planverfahren zu prüfen (Verifizierung der LUBW-Daten erforderlich).

Gönningen, Hinter Weiher

Begründung Flächenauswahl

Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche in größerer Abgrenzung als Wohnbaufläche dargestellt. Die Fläche wird in deutlich verkleinerter Ausdehnung als Entwicklungsfläche Wohnen dargestellt.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen wird eine hohe Erheblichkeit im Hinblick auf das Landschaftsbild, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt und die Naherholung prognostiziert.

Verkehrliche Aspekte

Erschließung über bestehenden Rostellweg und Pfullinger Steige (bestehendes Wohngebiet). Innere Erschließung erforderlich.

Hinweise

Bezogen auf die Flächengröße sind in größerem Umfang Streuobstbestände betroffen. Die tatsächliche Betroffenheit ist im B-Planverfahren zu prüfen (Verifizierung der LUBW-Daten erforderlich).

In der Fläche sind mit einem Flächenanteil von > 20 % der Gesamtfläche FFH-Mähwiesen kartiert. Im B-Planverfahren ist bei Überplanung von FFH-Mähwiesen eine Ausnahmegenehmigung/Befreiung erforderlich.

Mittelstadt, Im Trompeter

Begründung Flächenauswahl

Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für eine Arrondierung des Siedlungsrandes und als Lückenschluss zwischen bestehenden Wohn- und Gewerbeflächen bietet sich die Fläche als künftiges Wohngebiet an. Eine einseitig bebaute Straße ist am Flächenrand bereits vorhanden. Die Fläche liegt nahe der Ortsdurchfahrt und ist damit gut an das Stadtbusnetz angebunden.

Regionalplanerische Belange

Die Fläche berührt folgende Grundsätze der Regionalplanung:

- Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug
- Vorbehaltsgebiet Bodenerhaltung

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen ist eine hohe Erheblichkeit im Hinblick auf den Boden/Fläche und für Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt zu erwarten. Hohe Umweltauswirkungen ergeben sich auch für die Naherholung durch die Betroffenheit einer historischen Kulturlandschaft (Streuobstgürtel).

Verkehrliche Aspekte

Erschließung über einseitig bebaute Straße Im Trompeter und Zum Hochbuchwasen. Innere Erschließung erforderlich. Das Gebiet ist über das bestehende Wohngebiet erschlossen.

Mittelstadt, Klingäckerstraße

Begründung Flächenauswahl

Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Fläche dient der Arrondierung des südwestlichen Siedlungsrandes, eine einseitig bebaute Straße ist hier bereits vorhanden. Die Fläche liegt nahe der Ortsdurchfahrt und ist damit gut an das Stadtbusnetz angebunden. Ein Bebauungsplanverfahren wurde 2019 eingeleitet.

Regionalplanerische Belange

Die Fläche berührt folgende Grundsätze der Regionalplanung:

- Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug

- Vorbehaltsgebiet Bodenerhaltung

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Hohe Umweltauswirkungen sind für die Naherholung, für Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt und das Landschaftsbild wegen der Betroffenheit einer historischen Kulturlandschaft (Streuobstgürtel) sowie für den Boden/Fläche prognostiziert, eine FFH-Mähwiese ist betroffen.

Verkehrliche Aspekte

Erschließung über einseitig bebaute Klingäckerstraße (bestehendes Wohngebiet).

Hinweise

Bezogen auf die Flächengröße sind in größerem Umfang Streuobstbestände betroffen. Die tatsächliche Betroffenheit ist im B-Planverfahren zu prüfen (Verifizierung der LUBW-Daten erforderlich).

Mittelstadt, Rebstock

Begründung Flächenauswahl

Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Bei der Fläche handelt es sich um einen Arrondierungsvorschlag aus dem Ortsentwicklungskonzept. Wegen der sehr zentralen Lage dient die Fläche vor allem der Stärkung und Belebung des gewachsenen Ortskerns und der besseren Anbindung der westlich gelegenen Wohngebiete an den Ort. Die Fläche liegt nahe der Ortsdurchfahrt und ist damit gut an das Stadtbusnetz angebunden.

Regionalplanerische Belange

Die Fläche berührt folgende Grundsätze der Regionalplanung:

- Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug
- Vorbehaltsgebiet Bodenerhaltung
- Vorbehaltsgebiet Erholung

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen ist eine hohe Erheblichkeit für den Boden/Fläche und aufgrund der landwirtschaftlichen Eignung zu erwarten.

Belange des Denkmalschutzes

Die Fläche liegt in der Nähe der Evangelischen Martinskirche, die zusammen mit dem Pfarr- und dem Schulhaus auch aufgrund ihrer markanten Lage als regional bedeutsames Kulturgut eingestuft ist. Im Umfeld der Fläche sind Siedlungsreste der Spätbronzezeit/frühen Eisenzeit bekannt (KD Mittelstadt Nr. 2). Im nachfolgenden Bebauungsplan sind Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen.

Verkehrliche Aspekte

Erschließung nicht vorhanden, möglich aus Richtung Stadtstraße und Lodenbergstraße. Innere Erschließung erforderlich. Das Gebiet kann u. a. über eine direkte Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz erschlossen werden.

Oferdingen, Hinter der Kirche

Begründung Flächenauswahl

Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche bereits in geringfügig größerem Umfang als Wohnbaufläche dargestellt. Die Fläche ist im Ortsentwicklungskonzept als ortskernnahe Arrondierungsfläche mit 1. Priorität verzeichnet.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit. Wertgebend (hohe Erheblichkeit) sind Umweltauswirkungen für den Boden/Fläche und aufgrund der landwirtschaftlichen Eignung.

Belange des Denkmalschutzes

Die Fläche liegt in der Umgebung der Evangelischen Clemenskirche, einem Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung, das zudem von der Regionalplanung als regional bedeutsam eingestuft wurde. Im nachfolgenden Bebauungsplan sind Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen.

Verkehrliche Aspekte

Erschließung über bestehende Mittelstädter Straße und Stichstraße zum Hölzle. Innere Erschließung erforderlich (evtl. Ausbau von Feldwegen). Das Gebiet ist über das bestehende Wohngebiet erschlossen.

Oferdingen, Kapf

Begründung Flächenauswahl

Die Fläche ist im rechtswirksamen FNP bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Entsprechend dem Ortsentwicklungskonzept handelt es sich bei der Fläche um eine ortskernnahe Arrondierungsfläche mit 1. Priorität. Ein Bebauungsplan befindet sich in Aufstellung.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen sind hohe Erheblichkeiten für die Naherholung und aufgrund der Betroffenheit einer historischen

Kulturlandschaft, für den Boden/Fläche und aufgrund der landwirtschaftlichen Eignung zu erwarten.

Belange des Denkmalschutzes

Die Fläche liegt in der Umgebung der Evangelischen Clemenskirche, einem Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung, das zudem von der Regionalplanung als regional bedeutsam eingestuft wurde. Im nachfolgenden Bebauungsplan sind Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen.

Verkehrliche Aspekte

Erschließung über auszubauende Straße Riedgraben und die Mittelstädter Straße möglich (bestehendes Wohngebiet). Innere Erschließung erforderlich.

Hinweise

Bezogen auf die Flächengröße sind in größerem Umfang Streuobstbestände betroffen. Die tatsächliche Betroffenheit ist im B-Planverfahren zu prüfen (Verifizierung der LUBW-Daten erforderlich).

Ohmenhausen, Balthartswiesen

Begründung Flächenauswahl

Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche in größerer Ausdehnung bereits als Wohnbaufläche dargestellt, der nördliche Teil ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Ortsentwicklungskonzept ist die Fläche enthalten, wird jedoch zum Schutz des freien Landschaftsraumes im Osten verkleinert. Mit Realisierung der Fläche kann am Fürstbach ein attraktives Wohngebiet mit ausgeprägter Beziehung zur Landschaft entstehen, der vorhandene Spazier- und Radweg entlang des Fürstbaches wird in seiner Qualität erhalten.

Regionalplanerische Belange

Die Fläche berührt folgende Grundsätze der Regionalplanung:

- Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug
- Vorbehaltsgebiet Bodenerhaltung

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Wertgebend ist die landwirtschaftliche Eignung sowie der Boden/Fläche.

Verkehrliche Aspekte

Erschließung über bestehende Brühlstraße. Stichstraßen sind vorhanden. Innere Erschließung notwendig. Erschließung über bestehende Wohn- und Mischgebiete.

Hinweise

Waldabstand ist im B-Planverfahren zu beachten.

Ohmenhausen, Öläcker

Begründung Flächenauswahl

Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche bereits als Wohnbaufläche in deutlich größerem Umfang enthalten. Auch das Ortsentwicklungskonzept sieht die Fläche für eine Siedlungsentwicklung mit Wohnnutzungen vor. Die Fläche hat einen guten Bezug zum Ortskern sowie Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schule, Kindertagesstätte und Sportmöglichkeiten. Die Fläche kann dadurch zu einer Belebung des Ortskerns beitragen bei gleichzeitig sicherer fußläufiger Erschließung. Da im Gebiet ein alter Streuobstbestand vorhanden ist, wird die Fläche entgegen den Darstellungen des rechtswirksamen FNP auf eine arrondierte Bebauung in den bereits erschlossenen Arealen reduziert. Dadurch bleibt der Streuobstbestand im südlich angrenzenden Bereich weiterhin als ökologisch hochwertiger Landschaftsraum erhalten. Die Fläche ist auf der Westseite bereits durch die Mahdachstraße erschlossen, eine Bebauung kann also relativ einfach von hier aus begonnen werden.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen sind hohe Erheblichkeiten im Hinblick auf die Naherholung und das Landschaftsbild durch die Überplanung einer historischen Kulturlandschaft (Streuobstgürtel) zu erwarten, weitere hohe Umweltauswirkungen ergeben sich im Hinblick auf das Schutzgut Boden/Fläche. Die Fläche wurde zur Reduzierung von Auswirkungen bereits verkleinert.

Verkehrliche Aspekte

Erschließung über bestehende Mahdachstraße und Wasengasse. Erschließung über bestehende Wohn- und Mischgebiete.

Hinweise

Bezogen auf die Flächengröße sind in größerem Umfang Streuobstbestände betroffen. Die tatsächliche Betroffenheit ist im B-Planverfahren zu prüfen (Verifizierung der LUBW-Daten erforderlich).

Reicheneck, Stückle (ehem. Nördlich Waldstraße)

Begründung Flächenauswahl

Die Fläche ist im rechtswirksamen FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das Ortsentwicklungskonzept sieht die Fläche als mögliche Wohnbaufläche für die Eigenentwicklung vor. Die Fläche wurde im östlichen Bereich geringfügig erweitert, um eine verkehrliche Erschließung von der Waldstraße zu ermöglichen.

Regionalplanerische Belange

Die Fläche berührt folgende Grundsätze der Regionalplanung:

- Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug
- Vorbehaltsgebiet Bodenerhaltung

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen ergeben sich hohe Umweltauswirkungen für den Boden/Fläche und aufgrund der landwirtschaftlichen Eignung.

Verkehrliche Aspekte

Erschließungsmöglichkeit über die Heidenwasenstraße (K6715). Innere Erschließung erforderlich. Das Gebiet wird über eine direkte Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz erschlossen.

Rommelsbach, Gassenäcker

Begründung Flächenauswahl

Im rechtswirksamen FNP ist in diesem Bereich bereits Wohnbaufläche und kleinflächig Grünfläche Zweckbestimmung Friedhof dargestellt. Die Fläche ist gut an den Ortskern angebunden, zudem haben einige Grundstückseigentümer bereits Interesse an einer Baulandentwicklung geäußert. Nachdem für den Friedhof keine Erweiterungsflächen mehr vorgehalten werden müssen, kann die Fläche über die im rechtswirksamen FNP dargestellte Ausdehnung hinaus geringfügig erweitert werden. Ein rechtskräftiger B-Plan liegt mittlerweile vor.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Wertgebend (hohe Erheblichkeit) sind Umweltauswirkungen auf den Boden/Fläche und wegen der landwirtschaftlichen Eignung.

Verkehrliche Aspekte

Erschließung über bestehende Ermstalstraße und auszubauender Feldweg. Innere Erschließung erforderlich. Das Gebiet ist über eine direkte Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz erschlossen.

Hinweise

Bezogen auf die Flächengröße sind in größerem Umfang Streuobstbestände betroffen. Die tatsächliche Betroffenheit ist im B-Planverfahren zu prüfen (Verifizierung der LUBW-Daten erforderlich).

Rommelsbach, Wittum II

Begründung Flächenauswahl

Der rechtskräftige FNP stellt in diesem Bereich in deutlich größerem Umfang Wohnbaufläche dar. Für eine künftige Siedlungsentwicklung Wohnen in diesem Bereich wird die Fläche wesentlich reduziert, da die bisher im rechtswirksamen FNP vorhandene großflächige Wohnbauflächendarstellung zwischen Rommelsbach, Altenburg und Oferdingen mit einer

organischen Entwicklung nicht mehr in Einklang zu bringen ist und damit keine zeitgemäße Erweiterung mehr darstellt. Ein Bebauungsplan ist in Aufstellung.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen sind hohe Umweltauswirkungen für den Boden/Fläche und aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit prognostiziert.

Verkehrliche Aspekte

Erschließung über Anbindung an Ofendinger Straße, L 378 und über Wittumstraße möglich. Innere Erschließung erforderlich (evtl. Ausbau von Feldwegen). Das Gebiet wird über eine direkte Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz erschlossen.

Sickenhausen, Hau II

Begründung Flächenauswahl

Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche in einer deutlich größeren Ausdehnung bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Ein kleiner Teilbereich der Fläche im Südosten ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für den Teilbereich Hau I wurde bereits ein Bebauungsplan beschlossen. Die Entwicklung dieses ersten Teils hat gezeigt, dass eine Reduzierung der Wohnbaufläche und eine Anpassung der Flächenlage in Richtung Schulzentrum sinnvoll sind. Das gesamtstädtische Flächenentwicklungskonzept greift diese Betrachtung auf. Der im nördlichen Bereich befindliche orts- und landschaftsbildprägende Streuobstbestand ist zu großen Teilen ausgespart.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Maßgeblich sind die Umweltauswirkungen für den Boden/Fläche, aufgrund der landwirtschaftlichen Eignung, für die Naherholung und wegen der anteiligen Betroffenheit einer historischen Kulturlandschaft.

Belange des Denkmalschutzes

Bei Erschließungsarbeiten zum Gebiet Hau I wurden verstreut jungsteinzeitliche Besiedlungshinweise entdeckt, die Ausdehnung des Siedlungsraumes ist nicht bekannt. Für die Fläche kann sich eine mögliche Betroffenheit ergeben.

Verkehrliche Aspekte

Erschließung über Beundenstraße/Egmontstraße (bestehendes Wohngebiet) wird vorbereitet. Innere Erschließung erforderlich.

Hinweise

Bezogen auf die Flächengröße sind in größerem Umfang Streuobstbestände betroffen. Die tatsächliche Betroffenheit ist im B-Planverfahren zu prüfen (Verifizierung der LUBW-Daten erforderlich).

Sickenhausen, Hau III

Begründung Flächenauswahl

Durch eine Erweiterung des bestehenden Wohngebietes am südöstlichen Siedlungsrand um eine einzeilige Bebauung kann eine zweiseitige Erschließung ermöglicht werden. Im rechtswirksamen FNP ist in diesem Bereich in sehr viel größerer Ausdehnung bereits Wohnbaufläche dargestellt. Analog zur Fläche „Hau II“ hat sich im Rahmen des Bebauungsplanes Hau I gezeigt, dass eine deutliche Reduzierung der Siedlungsflächen sinnvoll ist. Die Fläche wird allerdings nur so weit reduziert, dass die Verkleinerung der Fläche Hau II ausgeglichen ist.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen ist eine hohe Erheblichkeit für den Boden/Fläche vorhanden.

Belange des Denkmalschutzes

Bei Erschließungsarbeiten zum Gebiet Hau I wurden verstreut jungsteinzeitliche Besiedlungshinweise entdeckt, die Ausdehnung des Siedlungsraumes ist nicht bekannt. Für die Fläche kann sich eine mögliche Betroffenheit ergeben.

Verkehrliche Aspekte

Erschließung über bestehende Toscastraße über bestehendes Wohngebiet.

Sondelfingen, Bergäcker-Halden Ost

Begründung Flächenauswahl

Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten bestehen in Sondelfingen nur wenige Entwicklungsmöglichkeiten. Die Fläche ist daher im derzeit in Aufstellung befindlichen Ortsentwicklungskonzept als Fläche für eine Siedlungserweiterung Wohnen enthalten. Ein Bebauungsplan „Bergäcker-Halden II“ ist in Aufstellung. Da Teilbereiche der Fläche Bergäcker-Halden ein erhöhtes Konfliktpotenzial aufgrund des Vorkommens von FFH-Mähwiesen in sehr gutem und gutem Erhaltungszustand sowie auch Streuobstwiesen und Biotope aufweisen, wurde die bisherige Teilfläche West gestrichen und ist nicht mehr Bestandteil des Entwicklungsflächenkonzeptes.

Für die Teilfläche Ost sind natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu prüfen.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Hohe Umweltauswirkungen sind für das Schutzgut Mensch (Naherholung) und die Landschaft wegen der Eingriffe in eine historische Kulturlandschaft (Streuobstgürtel) prognostiziert, die Biotopausstattung (u. a. FFH-Mähwiesen) und eine mögliche artenschutzrechtliche Relevanz lassen hohe Umweltauswirkungen für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt erwarten.

Verkehrliche Aspekte

Erschließung über bestehende Straßen Im Bleicherlen, Spitzäckerweg und Rosnetstraße (bestehendes Wohngebiet). Innere Erschließung erforderlich.

Hinweise

Bezogen auf die Flächengröße sind in größerem Umfang Streuobstbestände betroffen. Die tatsächliche Betroffenheit ist im B-Planverfahren zu prüfen (Verifizierung der LUBW-Daten erforderlich).

In der Fläche befinden sich FFH-Mähwiesen der Schutzkategorie A.

In der Fläche sind mit einem Flächenanteil von > 20 % der Gesamtfläche FFH-Mähwiesen kartiert. Im B-Planverfahren ist bei Überplanung von FFH-Mähwiesen eine Ausnahmegenehmigung/Befreiung erforderlich.

Altenburg, Luckenäcker (gemischte Baufläche)

Begründung Flächenauswahl

Im rechtswirksamen FNP ist für die Fläche bereits Wohnbaufläche dargestellt, im Ortsentwicklungskonzept ist der Bereich als mögliches Wohngebiet enthalten. Zur Erhaltung bestehender Kaltluftentstehungsgebiete wurde die Fläche verkleinert. Die Fläche wird jetzt anstatt einer Wohnbaufläche als gemischte Fläche dargestellt und um die bisherige gewerbliche Baufläche vergrößert.

Regionalplanerische Belange

Die Fläche berührt folgende Ziele der Regionalplanung:

- Vorranggebiet für Landwirtschaft (ganz im Osten)

Die Fläche berührt folgende Grundsätze der Regionalplanung:

- Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug (östlicher Teil)

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen sind hohe Erheblichkeiten für den Boden/Fläche und aufgrund der landwirtschaftlichen Eignung prognostiziert.

Verkehrliche Aspekte

Erschließung über die bestehende Straße Illerstraße/Im Besterwasen und Luckenäckerweg. Innere Erschließung erforderlich. Das Gebiet ist über eine direkte Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz erschlossen.

Hinweise

Waldabstand ist im B-Planverfahren zu beachten.

Ohmenhausen, Hartwiesen (gemischte Baufläche)

Begründung Flächenauswahl

Die Fläche ist in Verbindung mit der geplanten gewerblichen Baufläche „Mahdach“ zu sehen. Im Vorentwurf war die Fläche als gewerbliche Baufläche vorgesehen. Es handelt sich um einen Übergang von der bestehenden Wohnbebauung bis zum geplanten Gewerbegebiet Mahdach, deshalb ist eine gemischte Baufläche sinnvoll. Die Fläche wird zudem bis an die östliche Bestandsbebauung herangeführt und dementsprechend erweitert. Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Regionalplanerische Belange

Die Fläche berührt folgende Ziele der Regionalplanung:

- Vorranggebiet Trasse für Schienenverkehr (Neubau)
- Haltepunkt für Schienenverkehr (Planung)

Die Fläche berührt folgende Grundsätze der Regionalplanung:

- Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug
- Vorbehaltsgebiet Bodenerhaltung

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit. Wertgebend (hohe Erheblichkeit) sind Umweltauswirkungen wegen der landwirtschaftlichen Eignung und Boden/Fläche.

Verkehrliche Aspekte

Erschließung über L 384 und K 6727. Innere Erschließung erforderlich. Erschließung über direkte Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz.

Reutlingen, Dietweg (gemischte Baufläche)

Begründung Flächenauswahl

Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche als Grünfläche dargestellt. Auf der Fläche ist bereits eine Gewerbliche Nutzung (Gartencenter) vorhanden. Die Fläche Dietweg umfasst die früheren Teilflächen West, Mitte und Ost und sieht nun eine gemischte Nutzung vor. Da es sich um eine Arrondierungsfläche am Rand der Kernstadt handelt, bietet sich die Fläche sowohl für Wohnnutzung als auch für gewerbliche Nutzungen an. Eine äußere verkehrliche

Erschließung ist vorhanden. Vorhandene, bekannte Streuobstbestände wurden bei der Abgrenzung der Fläche berücksichtigt.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu geringen Umweltauswirkungen. Hohe Umweltauswirkungen bestehen für den Menschen sowie Boden/Fläche.

Verkehrliche Aspekte

Erschließung über den bestehenden Dietweg mit direkter Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz.

Hinweise

Bezogen auf die Flächengröße sind in größerem Umfang Streuobstbestände betroffen. Die tatsächliche Betroffenheit ist im B-Planverfahren zu prüfen (Verifizierung der LUBW-Daten erforderlich).

Altlastenrelevanz ist zu prüfen.

6.2.3.2 Tübingen

Im FNP sind für Tübingen die nachfolgend geplanten Entwicklungsflächen als Planungsflächen Wohnen dargestellt.

Entwicklungsflächen Wohnen

Wohnbauflächen

Tübingen	SWR	1,50 ha
Pfrondorf	Strütle/Weiher	4,60 ha
Weilheim	Am Landgraben/Hinter den Gärten	1,90 ha
	Nüßle	0,90 ha
Kilchberg	Mittleres Gewand	1,10 ha
	Hinterwiese	1,20 ha
Bühl:	Untere Roteschäcker	2,50 ha
Hirschau	Grabenäcker/Brünnlesäcker	3,40 ha
	Burgäcker	1,70 ha
Unterjesingen	Jesinger Loch	2,90 ha
	Dörnle	1,10 ha
Hagelloch	Schaibles Halde	2,10 ha
	Verlängerung Sumpfweg	0,10 ha
Derendingen	Sportplatz TV Derendingen	1,30 ha
		26,30 ha

Gemischte Bauflächen

Tübingen	Omnibus Schnaith	0,9	ha	×	0,5	0,45 ha
	Schleifmühlenweg/Westbahnhof	3,5	ha	×	0,5	1,75 ha
	Beim Kupferhammer	2,0	ha	×	0,5	1,00 ha
	Schwärzlocher Täle	1,4	ha	×	0,5	0,70 ha
	Marienburger Straße/Eisenhut-straße	2,1	ha	×	0,5	1,05 ha
	Milchwerk	0,5	ha	×	0,5	0,25 ha
Derendin-gen	Hechinger Straße	3,3	ha	×	0,5	1,65 ha
	Über der Steinlach	1,0	ha	×	0,5	0,50 ha
	Saiben	15,0	ha	×	0,5	7,50 ha
Lustnau	Lustnauer Mühle	0,7	ha	×	0,5	0,35 ha
Hagelloch	Entringer Straße	0,3	ha	×	0,5	0,15 ha
Weilheim	Ehemaliger Friedhof	0,3	ha	×	0,5	0,15 ha
Pfrondorf	Strütle/Weiher	2,1	ha	×	0,5	1,05 ha
						16,55 ha
Σ Entwicklungsflächen Wohnen						**42,85 ha**

Tübingen, SWR

Begründung Flächenauswahl

Mit der Aufgabe der Nutzung durch den SWR fällt die Fläche künftig brach. Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche als Gemeinbedarfsfläche dargestellt, die aktuelle Nutzung entspricht einer Sonderbaufläche-Funkhaus. Mit der Entwicklung eines Wohngebietes kann als Maßnahme der Innenentwicklung in der Kernstadt auf bereits vorgenutzten Flächen ein Wohngebiet entwickelt werden. Für die Fläche wird aktuell der Bebauungsplan „SWR (Restfläche)“ aufgestellt, das FNP-Änderungsverfahren ist bereits abgeschlossen.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit. Eine hohe Erheblichkeit ergibt sich für das Landschaftsbild.

Belange des Denkmalschutzes

Auf dem Österberg wird eine vorgeschichtliche Höhenbesiedlung vermutet. Vom Gipfelplateau liegen vereinzelte Scherbenfunde vor.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über den bestehenden Matthias-Koch-Weg, evtl. ist eine innere Erschließung erforderlich. Die Erschließung erfolgt über ein bestehendes Wohngebiet.

Pfrondorf, Strütle/Weiher (mit gemischter Baufläche)

Begründung Flächenauswahl

Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Durch die Entwicklung eines Wohngebietes in diesem Bereich kann im Zusammenhang mit der im nördlichen Anschluss geplanten gewerblichen Entwicklungsfläche „Strütle/Weiher“ eine großräumige Arrondierung des westlichen Ortsrandes erreicht werden. Die Bauflächenentwicklung entspricht dem Städtebaulichen Rahmenplan. Für die Fläche ist aktuell der Bebauungsplan „Strütle/Weiher“ mit paralleler 144. FNP-Änderung in Aufstellung.

Regionalplanerische Belange

Die Fläche berührt folgende Grundsätze der Regionalplanung:

- Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug
- Vorbehaltsgebiet Bodenerhaltung

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen sind hohe Erheblichkeiten für den Boden/Fläche und wegen der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit zu erwarten.

Verkehrliche Aspekte

Für die WA Fläche erfolgt die Erschließung über die Weiherstraße und ggf. nördlich über ein benachbartes geplantes Gewerbe- und Mischgebiet. Evtl. ist eine innere Erschließung erforderlich. Die Erschließung erfolgt über ein bestehendes Wohngebiet.

Für die gemischte Baufläche erfolgt die Erschließung nördlich und südlich über das benachbarte geplante Gewerbe- und Wohngebiet. Evtl. ist eine innere Erschließung erforderlich. Die Erschließung erfolgt über ein bestehendes Wohngebiet.

Hinweise

Altlastenrelevanz ist zu prüfen.

Weilheim, Am Landgraben/Hinter den Gärten

Begründung Flächenauswahl

Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Durch eine Siedlungsflächenentwicklung in diesem Bereich wird ein Lückenschluss zwischen der nördlich, westlich und südlich angrenzenden Bestandsbebauung erzielt. Der Landgraben mit begleitendem Gehölzstreifen bildet im Osten die natürliche Begrenzung der Fläche zur freien Landschaft.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen ist eine hohe Erheblichkeit wegen der landwirtschaftlichen Eignung prognostiziert.

Belange des Denkmalschutzes

Aus Denkmalschutzsicht besitzt Weilheim die Qualität einer Gesamtanlage, zu der auch der strukturell komplett und substanziell in großen Teilen erhaltene Etterweg gehört. Dieser Etterweg ist als Kulturdenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz ausgewiesen, der Etterweg stellt eine scharfe Grenze zur offenen Feldflur hin dar. Die Fläche liegt zudem zwischen dem Landgraben und dem historischen Ortskern von Weilheim (WEIL015-LD) bzw. grenzt im Westen an das Prüffallgebiet „Historischer Ortskern Weilheim“ an. Kulturdenkmale der Mittelalter- und Neuzeitarchäologie sind bisher nicht bekannt. Im nachfolgenden Bebauungsplan sind Belange des Denkmalschutzes zu behandeln.

Verkehrliche Aspekte

Eine Erschließung erfolgt über die bestehende Verlängerung Bronnackerstraße zur Talstraße. Evtl. ist eine innere Erschließung erforderlich. Die Erschließung erfolgt über bestehende Wohn- und Mischgebiete.

Weilheim, Nüßle

Begründung Flächenauswahl

Die Fläche ist im rechtswirksamen FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Durch die Entwicklung eines Wohngebietes kann hier das bestehende Baugebiet in östlicher Richtung bis zum Landgraben erweitert werden.

Regionalplanerische Belange

Die Fläche berührt folgende Grundsätze der Regionalplanung:

- Vorbehaltsgebiet Bodenerhaltung
- Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen wird eine hohe Erheblichkeit im Hinblick auf Boden/Fläche prognostiziert.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über die Kromerstraße und Ginsterstraße. Die Erschließung erfolgt über ein bestehendes Wohngebiet.

Kilchberg, Mittleres Gewand

Begründung Flächenauswahl

Durch eine Siedlungsflächenentwicklung in diesem Bereich kann eine kleinflächige Arrondierung des östlichen Siedlungsrandes erreicht werden. Die Fläche liegt zudem in räumlicher Nähe zum Ortszentrum. Gegenüber dem Vorentwurf wurde die Fläche geringfügig vergrößert.

Regionalplanerische Belange

Die Fläche berührt folgende Grundsätze der Regionalplanung:

- Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug
- Vorbehaltsgebiet Bodenerhaltung
- Vorbehaltsgebiet Erholung

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen sind hohe Umweltauswirkungen für den Boden/Fläche und aufgrund der landwirtschaftlichen Eignung zu erwarten.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über bestehende Straßen Kastellweg und Weilheimer Straße. Evtl. ist ein Ausbau Feldwegen zur inneren Erschließung erforderlich. Die Erschließung erfolgt über bestehende Wohn- und Mischgebiete.

Kilchberg, Hinterwiese

Begründung Flächenauswahl

Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit einer Siedlungsflächenentwicklung in diesem Bereich wird die bestehende Bebauungslücke zwischen historischem Ortskern und dem Bereich am Bahnhof/An der Bahnhofstraße als kombinierte Maßnahme der Innen- und Außenentwicklung geschlossen. Gegenüber dem Vorentwurf wurde die Fläche um ein Grundstück südlich der Lescherstraße verkleinert. Ein Bebauungsplan „Hinterwiese“ befindet sich in Aufstellung.

Regionalplanerische Belange

Die Fläche berührt folgende Grundsätze der Regionalplanung:

- Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug
- Vorbehaltsgebiet Bodenerhaltung

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen sind für den Boden/Fläche und wegen der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit hohe Umweltauswirkungen prognostiziert.

Belange des Denkmalschutzes

Kilchberg besitzt mit seinem Schloss und dem alten Dorfkern die Qualität einer Gesamtanlage. Das Schloss als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung wurde zudem von der Regionalplanung als regional bedeutsam eingestuft. Die Fläche liegt in der unmittelbaren und geschützten Umgebung des Schlosses innerhalb der Blickachse auf das Schloss. Im nachfolgenden Bebauungsplan sind Belange des Denkmalschutzes zu behandeln.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über bestehende Verbindung von Tessinstraße, der Lescherstraße und Bahnhofstraße aus. Evtl. ist eine innere Erschließung erforderlich. Das Gebiet ist u. a. über eine direkte Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz erschlossen.

Hinweise

Bei einer Bebauung sind voraussichtlich Vorkehrungen gegenüber Starkregenereignissen zu treffen.

Lage im Wasserschutzgebiet Zone IIIa ist im B-Planverfahren zu beachten.

In der Fläche sind mit einem Flächenanteil von > 20 % der Gesamtfläche FFH-Mähwiesen kartiert. Im B-Planverfahren ist bei Überplanung von FFH-Mähwiesen eine Ausnahmegenehmigung/Befreiung erforderlich.

Bühl, Untere Roteschäcker

Begründung Flächenauswahl

Die Fläche dient in Ergänzung der Fläche „Obere Kreuzäcker“ zur großräumigen Arrondierung des südwestlichen Siedlungsrandes von Bühl. Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit der Siedlungsflächenentwicklung in diesem Bereich wird der Siedlungskörper insgesamt in südwestlicher Richtung erweitert. Die Siedlungsflächenentwicklung geht zurück auf einen Rahmenplan aus den 80er Jahren. Gegenüber dem Vorentwurf wurde die Fläche geringfügig vergrößert.

Regionalplanerische Belange

Die Fläche berührt folgende Grundsätze der Regionalplanung:

- Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug
- Vorbehaltsgebiet Bodenerhaltung
- Vorbehaltsgebiet Erholung

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Für das Schutzgut Boden/Fläche und wegen der landwirtschaftlichen Eignung sind hohe Umweltauswirkungen prognostiziert.

Belange des Denkmalschutzes

Auf der Fläche befindet sich ein archäologisches Prüffallgebiet mit im Luftbild erkennbaren Siedlungsstrukturen oder Grabgruben. Die Fläche hat daher eine besondere denkmalrechtliche Relevanz. Nachdem für diese Fläche ein Bebauungsplan in Aufstellung ist, wurde hier bereits eine Prospektion durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Unmittelbar nördlich an die Fläche angrenzend befinden sich jungsteinzeitliche Siedlungsreste (KD Bühl Nr. 4), eine Ausdehnung in die Fläche ist wahrscheinlich.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über die Stichstraße von der Weilerburgstraße her. Evtl. ist eine innere Erschließung erforderlich. Die Erschließung erfolgt über ein bestehendes Wohngebiet.

Hirschau, Grabenäcker/Brünnelesäcker

Begründung Flächenauswahl

Entsprechend dem Städtebaulichen Rahmenplan soll mit der Siedlungsflächenentwicklung in diesem Bereich eine Arrondierung am südlichen Ortsrand zusammen mit der westlich angrenzenden Entwicklungsfläche Burgäcker erreicht werden. Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Gegenüber dem Vorentwurf wurde die Fläche geringfügig vergrößert.

Regionalplanerische Belange

Die Fläche berührt folgende Grundsätze der Regionalplanung:

- Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug
- Vorbehaltsgebiet Bodenerhaltung

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen sind hohe Umweltauswirkungen für den Boden/Fläche sowie aufgrund der landwirtschaftlichen Eignung zu erwarten.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt vom Fährenweg bzw. von Brünnelesweg aus. Evtl. ist eine innere Erschließung erforderlich. Die Erschließung erfolgt über ein bestehendes Wohngebiet.

Hirschau, Burgäcker

Begründung Flächenauswahl

Zusammen mit der östlich angrenzenden Entwicklungsfläche Grabenäcker/Brünnelesäcker wird durch die Siedlungsflächenentwicklung in diesem Bereich eine großflächige Arrondierung des südlichen Ortsrandes von Hirschau erreicht. Die Fläche liegt in günstiger Entfernung zum Ortskern und entspricht den Vorgaben des Städtebaulichen Rahmenplanes. Gegenüber dem Vorentwurf wurde die Fläche geringfügig vergrößert.

Regionalplanerische Belange

Die Fläche berührt folgende Grundsätze der Regionalplanung:

- Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug
- Vorbehaltsgebiet Bodenerhaltung

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen sind hohe Umweltauswirkungen für den Boden/Fläche und wegen der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit zu erwarten.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über eine Verbindungsstraße zwischen verlängerter Wehrstraße und verlängertem Brünnelesweg. Evtl. ist eine innere Erschließung erforderlich. Die Erschließung erfolgt über ein bestehendes Wohngebiet.

Unterjesingen, Jesinger Loch

Begründung Flächenauswahl

Im Städtebaulichen Rahmenplan ist die Fläche als Vorschlag für ein Allgemeines Wohngebiet enthalten. Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ein Bebauungsplan „Jesinger Loch“ befindet sich in Aufstellung.

Regionalplanerische Belange

Die Fläche berührt folgende Grundsätze der Regionalplanung:

- Vorbehaltsgebiet Bodenerhaltung
- Vorbehaltsgebiet Erholung

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit. Schutzgutbezogen sind hohe Umweltauswirkungen für das Schutzgut Mensch wegen der zu erwartenden hohen Schallimmissionen aus einer angrenzenden verkehrsreichen Straße und aufgrund einer Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten (z. B. Schlingnatter), sowie der Betroffenheit von Boden/Fläche zu erwarten.

Verkehrliche Aspekte

Eine Erschließung erfolgt über die bestehende Verlängerung der Straßen Sommerhalde und Im Wägner (über bestehendes Wohngebiet). Evtl. ist der Ausbau von Feldwegen zur inneren Erschließung erforderlich.

Unterjesingen, Dörnle

Begründung Flächenauswahl

Die Fläche ist am östlichen Siedlungsrand vorgesehen und dient zusammen mit der nördlich gelegenen Entwicklungsfläche „Jesinger Loch“ einer Siedlungsflächenerweiterung

nach Osten. Im Städtebaulichen Rahmenplan ist die Fläche für eine Siedlungsflächenentwicklung Wohnen vorgesehen. Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Regionalplanerische Belange

Die Fläche berührt folgende Grundsätze der Regionalplanung:

- Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug
- Vorbehaltsgebiet Bodenerhaltung
- Vorbehaltsgebiet Erholung

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Hohe Umweltauswirkungen werden für das Schutzgut Mensch wegen der Lage an einer verkehrsreichen Straße mit zu erwartenden hohen Schallimmissionen sowie für das Schutzgut Boden/Fläche prognostiziert.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Abzweigung der B 296. Das Gebiet ist über eine direkte Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz erschlossen.

Hinweise

Die geplante Trasse der Ortsumfahrung Unterjesingen quert die Fläche. Eine Abstimmung zwischen Siedlungsentwicklung und Verkehrsplanung ist erforderlich.

Hagelloch, Schaibles Halde

Begründung Flächenauswahl

Die Fläche am östlichen Siedlungsrand ist im Städtebaulichen Rahmenplan als mögliche Arrondierungsfläche für eine Siedlungsflächenentwicklung vorgesehen. Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Fläche ist bereits auf drei Seiten von Bestandsbebauung umgeben und liegt räumlich günstig zum Ortskern. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes auf Grundlage eines zu erstellenden städtebaulichen Konzeptes ist in Vorbereitung.

Regionalplanerische Belange

Die Fläche berührt folgende Grundsätze der Regionalplanung:

- Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug
- Vorbehaltsgebiet Bodenerhaltung
- Vorbehaltsgebiet Erholung

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Für die Schutzgüter Boden/Fläche und Landschaft sind hohe Umweltauswirkungen zu erwarten.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über eine bestehende Anbindung über Anschluss an die K 6914, Reutlinger Straße und Braikestraße. Evtl. ist eine innere Erschließung erforderlich. Das Gebiet ist über eine direkte Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz erschlossen.

Hinweise

Altlastenrelevanz ist zu prüfen.

Hagelloch, Verlängerung Sumpfweg

Begründung Flächenauswahl

Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Durch die kleinflächige Baugebietserweiterung wird eine sinnvolle Arrondierung am Siedlungsrand im Zusammenhang mit einer Verdichtung der Bebauung am Sumpfweg erreicht.

Regionalplanerische Belange

Die Fläche berührt folgende Grundsätze der Regionalplanung:

- Vorbehaltsgebiet Bodenerhaltung
- Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit. Hohe Umweltauswirkungen sind für das Schutzgut Boden/Fläche zu erwarten.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt entweder nur über die Alte Steige oder im Süden zusätzlich über die Verlängerung des Sumpfweges. Die Erschließung erfolgt über ein bestehendes Mischgebiet.

Derendingen, ehem. Sportplatz TV Derendingen

Begründung Flächenauswahl

Der Sportplatz des TV Derendingen ist auf drei Seiten von Wohnnutzungen umgeben. Durch eine geplante Verlagerung des Sportplatzes auf die Westseite der Steinlach kann auf der freiwerdenden Fläche eine Innenentwicklung für ein neues Wohngebiet erfolgen.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Fuchsstraße bzw. den Nelkenweg. Evtl. ist eine innere Erschließung erforderlich. Die Erschließung erfolgt über ein bestehendes Wohngebiet.

Hinweise

Bei einer Bebauung sind voraussichtlich Vorkehrungen gegenüber Starkregenereignissen zu treffen.

Tübingen, Omnibus Schnaith (gemischte Baufläche)

Begründung Flächenauswahl

Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Der aktuell auf der Fläche vorhandene Omnibushof stellt eine erhebliche Störung für die Umgebung dar und behindert die Entwicklung in diesem Bereich (Schlachthofareal). Mit der Darstellung einer gemischten Baufläche können die Vorzüge der Fläche (Innenstadtlage, Nähe zur Universität, attraktive Lage am Österberg) genutzt werden. Dadurch wird der Siedlungsrand kleinräumig aufgewertet. Gegenüber dem Vorentwurf hat sich die Flächen geringfügig verkleinert.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu unerheblichen Umweltauswirkungen.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über die Schlachthausstraße (bestehendes Wohngebiet).

Hinweise

Altlastenrelevanz ist zu prüfen.

Tübingen, Schleifmühlenweg/Westbahnhof (gemischte Baufläche)

Begründung Flächenauswahl

Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Da dieser Bereich für den Bahnbetrieb nicht mehr benötigt wird, kann die Fläche einer anderen Nutzung zugeführt werden. Im Rahmen der Innenentwicklung soll hier ein Stadtteilzentrum für die Weststadt entstehen, das in diesem Stadtteil dringend benötigt wird. Die Fläche soll als gemischte Baufläche dargestellt werden. Durch Einbeziehung weiterer Grundstücke hat sich die Fläche gegenüber dem Vorentwurf vergrößert.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen sind hohe Umweltauswirkungen aufgrund der Lage im amtlichen Überschwemmungsgebiet sowie durch bestehende lufthygienische Belastungen zu erwarten.

Belange des Denkmalschutzes

Die Fläche liegt in räumlicher Nähe zur Ammertalbahn, einem Kulturdenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz. Im nachfolgenden Bebauungsplan sind Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen.

Verkehrliche Aspekte

Erschließung über das innerstädtische Verkehrsnetz. Die Erschließung erfolgt über bestehende Wohn- und Mischgebiete.

Hinweise

Die Lage der Fläche im amtlichen Überschwemmungsgebiet kann einen Retentionsflächenausgleich erforderlich machen.

Altlastenrelevanz ist zu prüfen.

Tübingen, Beim Kupferhammer (gemischte Baufläche)

Begründung Flächenauswahl

Die Fläche ist im rechtswirksamen FNP als Fläche für die Bahn dargestellt. Da sie für den Bahnbetrieb nicht mehr benötigt wird, kann im Rahmen der Innenentwicklung eine andere Nutzung erfolgen. Vorgesehen ist ein Nutzungsmix aus Wohnen und Gewerbe. Gegenüber dem Vorentwurf hat sich die Fläche vergrößert.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Belange des Denkmalschutzes

Die Fläche liegt in räumlicher Nähe zur Ammertalbahn, einem Kulturdenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz. Im nachfolgenden Bebauungsplan sind Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen.

Verkehrliche Aspekte

Eine Erschließung ist über das innerstädtische Verkehrsnetz gegeben. Die Erschließung erfolgt über bestehende Wohn- und Mischgebiete.

Hinweise

Altlastenrelevanz ist zu prüfen.

Tübingen, Schwärzlocher Täle (gemischte Baufläche)

Begründung Flächenauswahl

Der rechtskräftige FNP stellt die Fläche als gewerbliche Baufläche dar. Sie umfasst eine Gewerbebrache (ehemals Fa. Kneppe) und den Städtischen Bauhof. In dem vorhandenen gewerblichen Gebäude ist vorübergehend eine Schulnutzung untergebracht, der Bauhof soll verlegt werden. Die freiwerdende Fläche kann einer Innenentwicklung als gemischte Baufläche zugeführt werden.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen sind hohe Umweltauswirkungen wegen der Lage in einem amtlichen Überschwemmungsgebiet sowie eines lufthygienisch belasteten Bereiches prognostiziert.

Belange des Denkmalschutzes

Die Fläche liegt in räumlicher Nähe zur Ammertalbahn, einem Kulturdenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz. Im nachfolgenden Bebauungsplan sind Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über den Schleifmühleweg. Die Erschließung erfolgt über bestehende Wohn- und Mischgebiete.

Hinweise

Die Lage in einem amtlichen Überschwemmungsgebiet kann einen Retentionsflächenausgleich erforderlich machen.

Altlastenrelevanz ist zu prüfen.

Tübingen, Marienburger Straße/Eisenhutstraße (gemischte Baufläche)

Begründung Flächenauswahl

Die Fläche ist vollständig bebaut, der rechtskräftige FNP stellt in diesem Bereich gemischte Baufläche dar. Im Sinne einer Innenentwicklung ist eine Weiternutzung als gemischte Baufläche vorgesehen als sinnvolle Ergänzung des französischen Viertels. Die geplante Innenentwicklungsmaßnahme ist im Rahmenplan „Stuttgarter Straße/Französisches Viertel“ enthalten. Gegenüber dem Vorentwurf hat sich die Fläche geringfügig verkleinert.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu unerheblichen Umweltauswirkungen.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über die Marienburgerstraße und die Eisenhutstraße. Das Gebiet ist u. a. über eine direkte Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz erschlossen.

Hinweise

Bei einer Umnutzung sind voraussichtlich Vorkehrungen gegenüber Starkregenereignissen zu treffen.

Altlastenrelevanz ist zu prüfen.

Tübingen, Milchwerk (gemischte Baufläche)

Begründung Flächenauswahl

Die Fläche ist bebaut, die bisherige Nutzung ist aufgegeben. Im rechtswirksamen FNP ist für diesen Bereich im Norden Wohnbaufläche und im Süden gemischte Baufläche dargestellt. Der südliche Teil der Fläche ist als Altlast gekennzeichnet. Mit der vollständigen Darstellung als gemischte Baufläche kann der angestrebte Nutzungsmix aus Wohnen und Gewerbe erfolgen.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu unerheblichen Umweltauswirkungen.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über die Rappstraße.

Hinweise

Altlastenrelevanz ist zu prüfen.

Derendingen, Hechinger Straße (gemischte Baufläche)

Begründung Flächenauswahl

Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt und soll als solche auch künftig realisiert werden. Mit der Siedlungsflächenentwicklung wird der Siedlungskörper östlich der B 27 nach Süden entlang der Hechinger Straße verlängert und stellt

in diesem Bereich den Abschluss des Entwicklungsbereiches dar. Gegenüber dem Vorentwurf wurde die Fläche vergrößert.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen sind hohe Umweltauswirkungen durch eine hohe Verkehrslärmbelastung sowie Beeinträchtigungen von hochwertigem Boden/Fläche, der Kaltluftabflussbahn aus dem Steinlachtal und des Landschaftsbildes zu erwarten.

Verkehrliche Aspekte

Eine Erschließung erfolgt von der Hechinger Straße aus. Evtl. ist eine innere Erschließung erforderlich. Das Gebiet ist über eine direkte Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz erschlossen.

Hinweise

Mit der Realisierung des Schindhau-Basistunnels können die verkehrsbedingten Schallimmissionen auf die Fläche künftig deutlich reduziert werden.

Waldabstand ist im B-Planverfahren zu beachten.

Derendingen, Über der Steinlach (gemischte Baufläche)

Begründung Flächenauswahl

Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche als Wohnbaufläche im Norden und gewerbliche Baufläche im Süden dargestellt. Künftig soll für die gesamte Fläche eine gewerbliche Baufläche realisiert werden. Durch eine Neubebauung des bisher landwirtschaftlich genutzten Bereiches kann ein adäquater Stadteingang ausgebildet werden, der sich hinsichtlich der städtebaulichen Strukturen an dem geplanten Quartier nördlich der Heinlenstraße orientiert. Gegenüber dem Vorentwurf wurde die Fläche verkleinert.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über die B 27 oder einen Stich von der Heinlenstraße aus bzw. von Westen über die verlängerte Fürststraße. Evtl. ist ein Ausbau von Feldwegen zur inneren Erschließung erforderlich.

Hinweise

Mit der Realisierung des Schindhau-Basistunnels kann die verkehrsbedingte Schallimmissionsbelastung auf die Fläche künftig deutlich reduziert werden.

Derendingen, Saiben (gemischte Baufläche)

Begründung Flächenauswahl

Im Bereich Saiben ist eine großflächige Siedlungsflächenentwicklung vorgesehen. Im rechtswirksamen FNP ist der Bereich großflächig als Wohnbaufläche, Fläche für die Landwirtschaft und Grünfläche dargestellt. Als angestrebte Nutzung sollen künftig gemischte Bauflächen in einer Größenordnung von 15,0 ha und eine Gemeinbedarfsfläche mit 0,6 ha dargestellt werden. Als Abgrenzung nach Süden Richtung Derendingen soll eine Grünfläche angelegt werden.

Regionalplanerische Belange

Die Bauflächen sind so abgegrenzt, dass der regionale Grünzug (Vorbehaltsgebiet) größtenteils erhalten bleiben kann. Aufgrund der großflächigen Siedlungsflächendarstellung werden der Landwirtschaft wichtige Flächen entzogen, für die es keinen Ersatz gibt. Um die Folgen abzumildern, muss auf einen sparsamen Umgang mit den Bauflächen z. B. durch dichtere Bauweisen geachtet werden. Ausgleichsbedarf soll möglichst nicht auf landwirtschaftlichen Flächen erfüllt werden.

Ergebnis Umweltprüfung

Der Bereich führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen sind hohe Umweltauswirkungen für den Boden/Fläche sowie aufgrund der landwirtschaftlichen Eignung zu erwarten.

Verkehrliche Aspekte

Eine Erschließung erfolgt über die Konrad-Adenauer-Straße. Innere Erschließung erforderlich. Die Erschließung erfolgt über ein bestehendes Sondergebiet.

Hinweise

Die aktuellen Untersuchungen haben für Teilflächen im Bereich Saiben eine mögliche Hochwasserproblematik ergeben. Teilflächen sind von extremen Hochwasserereignissen betroffen. Die Hochwasserproblematik ist bei den weiteren städtebaulichen Planungen im Bereich Saiben zu berücksichtigen. Des Weiteren ist ein in diesem Bereich vorhandenes kleinflächiges Bodendenkmal zu berücksichtigen.

Lustnau, Lustnauer Mühle (gemischte Baufläche)

Begründung Flächenauswahl

Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt und soll als solche auch beibehalten werden. Vorgesehen ist hier eine Bebauung zu Wohnzwecken mit ergänzenden gewerblichen Nutzungen. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung auf dem direkt an der Lustnauer Ortseinfahrt angrenzenden Grundstück zwischen Stuttgarter Straße und Nürtinger Straße. Aktuell ist auf der Fläche zu ca. 2/3 Bestandsbebauung vorhanden. Ein Bebauungsplan „Lustnauer Mühle“ ist in Aufstellung.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen sind hohe Umweltauswirkungen durch zu erwartende Verkehrslärmimmissionen und wegen der Lage der Fläche im amtlichen Überschwemmungsgebiet zu erwarten.

Belange des Denkmalschutzes

Bei der Scheune der ehemaligen Mühle handelt es sich um ein Kulturdenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz, das Gebäude der ehemaligen Mühle hat ortsbildprägenden und damit erhaltenswerten Charakter. Zudem befindet sich innerhalb des Plangebietes mit dem Mühlkanal ein Kulturdenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (LUST015-LD), bei Erdbauarbeiten im Bereich der kartierten Denkmalfläche ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. In der nachfolgenden Bauleitplanung sind Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt von der Aeule- bzw. von der Nürtinger Straße aus. Die direkte Anbindung an die Nürtinger Straße kann zu Konflikten führen, da die Erschließung sehr nah am Knotenpunkt mit der Stuttgarter Straße erfolgen würden. Das sollte auf Grundlage des FNP vermieden werden. Die Erschließung erfolgt über ein bestehendes Wohngebiet.

Hinweise

Bei einer Bebauung sind voraussichtlich Vorkehrungen gegenüber Starkregenereignissen zu treffen.

Wegen der Lage im amtlichen Überschwemmungsgebiet kann ein Retentionsflächenausgleich erforderlich werden.

Hagelloch, Entringer Straße (gemischte Baufläche)

Begründung Flächenauswahl

Die Fläche grenzt unmittelbar südlich an die als Wohnbaufläche geplante Entwicklungsfläche „Entringer Straße“ an. Die Fläche ist im rechtswirksamen FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Sie ermöglicht eine kleinteilige Arrondierung des Siedlungsrandes unter Berücksichtigung der vorhandenen Erschließung. Gegenüber dem Vorentwurf wurde die Fläche verkleinert, weshalb nicht mehr in das Vorranggebiet Landwirtschaft eingegriffen wird.

Regionalplanerische Belange

Die Fläche berührt folgende Belange der Regionalplanung:

- Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug
- Vorbehaltsgebiet Bodenerhaltung

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Entringer Straße. Das Gebiet ist über eine direkte Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz erschlossen.

Hinweise

In der Fläche sind mit einem Flächenanteil von > 20 % der Gesamtfläche FFH-Mähwiesen kartiert. Im B-Planverfahren ist bei Überplanung von FFH-Mähwiesen eine Ausnahmegenehmigung/Befreiung erforderlich.

Bezogen auf die Flächengröße sind in größerem Umfang Streuobstbestände betroffen. Die tatsächliche Betroffenheit ist im B-Planverfahren zu prüfen (Verifizierung der LUBW-Daten erforderlich).

Weilheim, Ehemaliger Friedhof

Begründung Flächenauswahl

Die Fläche ist im rechtswirksamen FNP als Friedhof dargestellt. Der Friedhof ist aufgelassen. Eine bauliche Nutzung bietet sich im Sinne einer Innenentwicklung/Nachverdichtung an. Vorgesehen ist eine gemischte Baufläche.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit. Hohe Umweltauswirkungen sind wegen der geringen Schutzwirkung der Deckschichten gegenüber Schadstoffeintrag zu erwarten.

Belange des Denkmalschutzes

Die Fläche liegt im Bereich eines ehemaligen Friedhofs, der als Kulturdenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz ausgewiesen ist. Im nachfolgenden Bebauungsplan bzw. im Rahmen der Baugenehmigungen sind Belange des Denkmalschutzes zu behandeln.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über die Wilonstraße und Alte Landstraße.

6.2.3.3 Pfullingen

Im FNP sind für Pfullingen die nachfolgend geplanten Entwicklungsflächen als Planungsflächen Wohnen dargestellt.

Entwicklungsflächen Wohnen		
Wohnbauflächen		
Galgenrain	25,30	ha
Arbachquartier II (Teil Süd)	1,80	ha
Karlshöhe II	1,50	ha
Achalmstraße/Friedhof	0,30	ha
	28,90	ha
Σ Entwicklungsflächen Wohnen	**28,90**	**ha**

Galgenrain

Begründung Flächenauswahl

Im Ergebnis einer Klausurtagung des Gemeinderates vom April 2013 zu einer zukunftsfähigen Siedlungsentwicklung wurde beschlossen, vorhandene Flächenreserven künftig als Wohnbaufläche zu nutzen. Zuletzt hat sich der Gemeinderat der Stadt Pfullingen im Jahr 2019 mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans auseinandergesetzt. In diesem Zusammenhang wurde das dargestellte Entwicklungsflächenkonzept beschlossen. Vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und auch der Würdigung der natur- und umweltschutzrechtlichen Belange hat der Gemeinderat entschieden, die Siedlungsentwicklung an wenigen Standorten vorzusehen und mit dem Gebiet Galgenrain einen Wohnbauschwerpunkt zu schaffen. Alle weiteren Wohnbaupotenzialflächen (Hinter Holz, Vor Buch, Mauer Weil IV und V, usw.) wurden verworfen. Räumlich gibt es auf der Gemarkung von Pfullingen aufgrund der umliegenden Schutzgebiete keine Alternative zu dieser neuen Wohnbaufläche. Um den erwarteten Bedarf an Wohnbauflächen bis 2040 decken zu können, ist eine Entwicklung des Gebiets Galgenrain erforderlich. Die alternativen Wohnbauflächen reichen nicht zur Deckung des Wohnflächenbedarfs aus.

Im rechtswirksamen FNP ist das Gebiet Galgenrain als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die Entwicklung der Wohnbebauung „Galgenrain“ als Wohnbauschwerpunkt liegt insbesondere durch die sehr gute überörtliche verkehrliche Anbindung (Reutlingen und Stuttgart), der Nähe zum Zentrum und der Lage im Siedlungsgefüge begründet. Eine abschnittsweise, bedarfsorientierte Realisierung des Gesamtgebietes ist gut möglich. Bei einer Entwicklung des Gebiets sind die Eingriffe in die wertvollen Wiesenlebensräume im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sachgerecht auszugleichen, eine Beeinträchtigung der angrenzenden Schutzgebiete ist dabei auszuschließen. Die ausreichende Durchgrünung und Durchlüftung zum Erhalt der sehr empfindlichen klimatischen Funktionen sind jeweils im Bebauungsplan zu sichern. Es ist davon auszugehen, dass von den 25,3 ha (Brutto) Wohnbaufläche rnd. 20 % für öffentliche Grünflächen (Ventilationsschneise, etc.) in Anspruch genommen werden.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen sind hohe Umweltauswirkungen im Hinblick auf die Beeinträchtigung eines Kaltluftabflusses und im Zusammenhang mit einer verkehrsbedingten Immissionsbelastung zu erwarten.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen Steinmauer, Achalmstraße und Häglenstraße. Innere Erschließung erforderlich. Das Gebiet ist u. a. über eine direkte Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz erschlossen.

Hinweise

Bezogen auf die Flächengröße sind in größerem Umfang Streuobstbestände betroffen.

Auf der Fläche ist eine FFH-Flachlandmähwiese vorhanden.

Altlastenrelevanz ist zu prüfen.

Karlshöhe II

Begründung Flächenauswahl

Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche im nördlichen Teil als Wohnbaufläche und im südlichen Teil als allgemeine Grünfläche enthalten. Durch die Siedlungsentwicklung in diesem Bereich erfolgt eine Arrondierung des Siedlungsrandes im Osten, eine bauliche Entwicklung auf der Fläche wurde bereits im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung für das Wohngebiet Karlshöhe I berücksichtigt. Die bisher vorhandene, in den Siedlungskörper eingreifende Grünachse bleibt als Vernetzungsstruktur zur freien Landschaft erhalten.

Basis der Gesamtentwicklung „Karlshöhe“ bildet ein städtebaulicher Entwurf im Rahmen eines Realisierungswettbewerbs im Jahr 2009. Der westliche Teilbereich (Karlshöhe I) wurde bereits realisiert und ist inzwischen vollständig bebaut. Teilweise wurden für eine spätere Weiterentwicklung die Ver- und Entsorgungsleitungen entsprechend dimensioniert. Bereits im Bebauungsplanverfahren zu „Karlshöhe I“ wurde mit dem Regierungspräsidium die Weiterentwicklung „Karlshöhe II“ einvernehmlich besprochen bzw. in Aussicht gestellt.

Die bisherige Flächenabgrenzung „Karlshöhe II“ wird im östlichen Bereich zugunsten bestehender FFH-Mähwiesen reduziert. Der Ausgleichsbedarf ist aufgrund der Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sehr hoch, dies ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Durchgrünung und Durchlüftung dieses Gebietes muss in der verbindlichen Bauleitplanung gesichert werden, um die klimatischen Funktionen zu erhalten. Insbesondere aufgrund der geleisteten Vorleistungen im Bereich der Infrastruktur wird dennoch eine Siedlungsentwicklung in Form einer Abrundung für städtebaulich vertretbar gehalten.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Eine hohe Erheblichkeit ergibt sich durch eine mögliche Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten sowie Boden/Fläche.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen Gottfried-Maier-Straße und Steinenbolstraße. Der Ausbau beider Straßen ist erforderlich. Innere Erschließung ist erforderlich. Die Erschließung erfolgt über ein bestehendes Wohngebiet.

Hinweise

Bezogen auf die Flächengröße sind in größerem Umfang Streuobstbestände betroffen. Die tatsächliche Betroffenheit ist im B-Planverfahren zu prüfen (Verifizierung der LUBW-Daten erforderlich).

In der Fläche sind mit einem Flächenanteil von > 20 % der Gesamtfläche FFH-Mähwiesen kartiert. Im B-Planverfahren ist bei Überplanung von FFH-Mähwiesen eine Ausnahmegenehmigung/Befreiung erforderlich.

Arbachquartier II (Teil Süd)

Begründung Flächenauswahl

Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die aktuelle Nutzung besteht aus Grünland, Kleingärten, Ackerflächen sowie einem Spiel- und Sportplatz (Skateranlage, Bolzplatz). Durch eine Siedlungsflächenerweiterung in diesem Bereich wird eine auf drei Seiten von Siedlungsfläche umgebene Freiraumfläche dem bebauten Bereich zugeordnet und dadurch ein kompaktes Siedlungsgefüge erreicht. Für den Bereich wurde ein städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb durchgeführt.

Basis der Gesamtentwicklung des Arbachquartiers bildet ein städtebaulicher Entwurf im Rahmen eines Ideen- und Realisierungswettbewerbs. Nach dem inzwischen für den Bereich Arbach-Quartier Teil Nord das Bebauungsverfahren abgeschlossen ist, erfolgt die Weiterentwicklung des Arbachquartiers Süd als logische Konsequenz zur Erweiterung und Abrundung der Burgwegsiedlung. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für den Teil Nord wurden bereits die klimatischen und lärmschutztechnischen Belange geprüft und stehen demnach einer Bebauung des Arbachquartiers Teil Süd grundsätzlich nicht entgegen. Ein Bebauungsplan ist in Aufstellung.

Regionalplanerische Belange

Die Fläche berührt folgende Grundsätze der Regionalplanung:

- Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug
- Vorbehaltsgebiet Bodenerhaltung

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Hohe Umweltauswirkungen sind für das Schutzgut Mensch wegen zu erwartender Schallimmissionen aus der benachbarten verkehrsreichen B 312 und für das Schutzgut Boden/Fläche zu erwarten.

Belange des Denkmalschutzes

Südlich angrenzend an die Fläche sind Siedlungsreste der Spätbronze/frühen Eisenzeit bekannt (KD Pfullingen Nr. 1).

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über die Verlängerung der Arbachstraße.

Achalmstraße/Friedhof

Begründung Flächenauswahl

Die Fläche ist im rechtswirksamen FNP als allgemeine Grünfläche dargestellt und war ursprünglich für eine Friedhofserweiterung vorgesehen. Mit einer Siedlungsflächenerweiterung in diesem Bereich erfolgt eine Arrondierung des inneren Siedlungsrandes im Randbereich zur innerstädtischen Grünfläche Friedhof. Die Fläche tangiert den Tunnel der B 312. Bei der weiteren Bearbeitung sind die Belange des Tunnels zu berücksichtigten.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Achalmstraße. Eine innere Erschließung ist nicht erforderlich. Die Erschließung erfolgt über ein bestehendes Wohngebiet.

6.2.3.4 Eningen

Im FNP sind für Eningen die nachfolgend geplanten Entwicklungsflächen als Planungsflächen Wohnen dargestellt.

Entwicklungsflächen Wohnen	
Wohnbauflächen	
Bag/Taläcker	2,40 ha
Bruckberg	5,80 ha
OB Hofen/Tommental Nord	1,20 ha
OB Hofen/Tommental Süd	0,60 ha
Scherbental Nord	3,60 ha
Möve-Areal (Anteil Wohnen)	0,80 ha
	14,40 ha
Σ Entwicklungsflächen Wohnen	**14,40 ha**

Bag/Taläcker

Begründung Flächenauswahl

Die Fläche ist im rechtswirksamen FNP bereits als Wohnbaufläche enthalten. Im Zusammenhang mit einem geplanten Ringschluss vorhandener Erschließungsstraßen soll hier eine Siedlungsflächenerweiterung in nordwestlicher Richtung erfolgen. Gegenüber dem

Vorentwurf ist die Fläche verkleinert worden. Dargestellt als Wohnbaufläche wird der Bereich südöstlich vom Sulzwiesenbach, da hier eine Lücke zwischen bestehendem Wohngebiet und neu ausgewiesenem Gewerbegebiet geschlossen werden kann und damit eine Arrondierung des Ortsrandes erfolgt.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Verkehrliche Aspekte

Das Gebiet ist über die bestehenden Straßen Auf der Ebene, Charlieuer Straße und Sulzwiesenstraße erschlossen. Eine Verlängerung dieser Straßen ist erforderlich. Eine innere Erschließung ist erforderlich. Die Verlängerung der Straße Auf der Ebene bildet die Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz. Das Gebiet ist u. a. über eine direkte Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz erschlossen.

Bruckberg

Begründung Flächenauswahl

Die Fläche ist im rechtswirksamen FNP bereits als Wohnbaufläche enthalten. Im Hinblick auf eine Arrondierung des östlichen Siedlungsrandes sowie zum Schutz vorhandener Streuobstbestände und FFH-Mähwiesen mit sehr gutem und gutem Erhaltungszustand sowie verschiedener Biotope wurde die Fläche verkleinert. Die Möglichkeit von ggf. notwendigen natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie etwaigem Erhalt von einzelnen hochwertigen Flächen sind im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zu prüfen.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Friedrichstraße, Augenriedstraße und Bruckbergstraße. Eine innere Erschließung ist erforderlich. Die Erschließung erfolgt über ein bestehendes Wohngebiet.

Hinweise

Bezogen auf die Flächengröße sind in größerem Umfang Streuobstbestände betroffen.

Ob Hofen/Tommental Nord

Begründung Flächenauswahl

Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche überwiegend bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Ein Teilbereich im Norden ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Wegen schwieriger topographischer Verhältnisse lässt sich der östliche Teil der dargestellten Wohnbaufläche nicht realisieren. Aufgrund hoher naturschutzrechtlicher und artenschutzrechtlicher Einschränkungen ist die Fläche in ihrer Abgrenzung angepasst worden. Eine im Vorentwurf vorgesehene Erweiterung nach Norden wird damit wieder aufgegeben. Natur- und artenschutzrechtliche notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in einem nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zu prüfen.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen sind hohe Erheblichkeiten im Hinblick auf die Naherholung und das Landschaftsbild durch Eingriffe in eine historische Kulturlandschaft (Streuobstgürtel) zu erwarten.

Verkehrliche Aspekte

Die Fläche ist erschlossen über die bestehende Tommentalstraße und Geißbergstraße. Die Erschließung erfolgt über ein bestehendes Wohngebiet.

Ob Hofen/Tommental Süd

Begründung Flächenauswahl

Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Durch eine geringfügige Erweiterung am östlichen Rand wird eine Arrondierung zu angrenzenden Mischgebietsflächen erreicht. Aufgrund naturschutz- und artenschutzrechtlicher Einschränkungen (vgl. Fläche Ob Hofen/Tommental Nord) sind für nachfolgende Bebauungsplanverfahren umfangreiche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erwarten.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen ergibt sich eine hohe Erheblichkeit für das Landschaftsbild durch die Eingriffe in eine historische Kulturlandschaft (Streuobstgürtel) und die Betroffenheit von Flachlandmähwiesen.

Verkehrliche Aspekte

Die Fläche ist über die bestehende Straße Grünewaldstraße erschlossen. Eine Verlängerung dieser Straße und Ausbau der Straße Ob Hofen ist erforderlich. Die Erschließung erfolgt über ein bestehendes Wohngebiet.

Hinweise

Bezogen auf die Flächengröße sind in größerem Umfang Streuobstbestände betroffen. . Die tatsächliche Betroffenheit ist im B-Planverfahren zu prüfen (Verifizierung der LUBW-Daten erforderlich).

In der Fläche sind mit einem Flächenanteil von > 20 % der Gesamtfläche FFH-Mähwiesen kartiert. Im B-Planverfahren ist bei Überplanung von FFH-Mähwiesen eine Ausnahmegenehmigung/Befreiung erforderlich.

Scherbental Nord

Begründung Flächenauswahl

Auch diese Fläche ist bereits im rechtswirksamen FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Fläche stellt die 1. Priorität bei einer künftigen Umsetzung von Wohnbauflächen dar. Gegenüber dem Vorentwurf ist die Fläche im Nord- und Südosten verkleinert worden.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Hohe Umweltauswirkungen sind durch Verkehrslärmimmissionen der angrenzenden Hauptverkehrsstraße sowie für die Naherholung und das Landschaftsbild durch Eingriffe in den Streuobstgürtel zu erwarten.

Verkehrliche Aspekte

Die Fläche ist über die bestehende Straße Im Scherbental und Lutherstraße erschlossen. Eine Verlängerung dieser Straßen ist erforderlich. Eine innere Erschließung ist erforderlich. Möglichkeiten einer direkten Anbindung an die Querspange sind zu prüfen. Die Erschließung erfolgt über ein bestehendes Wohngebiet.

Möve-Areal

Begründung Flächenauswahl

Bei der Fläche handelt es sich um die Reaktivierung einer brachgefallenen Gewerbefläche. Auf dem Fabrikgelände der ehemaligen Fa. Möve soll als Sondernutzung großflächiger Einzelhandel in Verbindung mit Wohnnutzung ermöglicht werden. Eine solche Nutzung entspricht den Zielen der Innenentwicklung und trägt dazu bei, den Ortskern zu stärken. Wohnnutzung ist auf insgesamt 0,8 ha der Fläche vorgesehen.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu unerheblichen Umweltauswirkungen.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Reutlinger Straße. Das Gebiet ist u. a. über eine direkte Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz erschlossen.

6.2.3.5 Kusterdingen

Die künftigen Siedlungsflächen Wohnen sind in Kusterdingen entsprechend der Größe und Bevölkerungsanzahl auf den Kernort und die einzelnen Ortsteile verteilt. Erst vor kurzem erschlossene Baugebiete haben dabei Berücksichtigung gefunden. Mit dieser Vorgehensweise ist gewährleistet, dass in allen Siedlungsbereichen Kusterdingens Flächenpotenziale für Wohnentwicklungen zur Verfügung stehen und vorhandene Einrichtungen (Schulen, Kindergärten) bestmöglich ausgelastet werden können.

Im FNP sind für Kusterdingen die nachfolgend geplanten Entwicklungsflächen als Planungsflächen Wohnen dargestellt.

Entwicklungsflächen Wohnen

Wohnbauflächen

Kusterdingen	Schillerstraße/Lachenweg		2,20 ha
	Eichert		0,90 ha
Wankheim	Aspenhau-Süd 1+2		1,10 ha
Jettenburg	Sandäcker 1		1,10 ha
	Sandäcker 2		1,70 ha
Mähringen	Untere Kirchsteig		1,20 ha
	Im Weiher		1,00 ha
Immenhausen	Haldenäcker Nord		0,40 ha
	Haldenäcker Süd		0,60 ha
			10,20 ha

Gemischte Bauflächen

Kusterdingen	Schillerstraße/Lachenweg	0,8 ha × 0,5	0,40 ha
Wankheim	Wiesenweg	0,4 ha × 0,5	0,20 ha
	Heerstraße/Talweg	0,8 ha × 0,5	0,40 ha
			1,00 ha

Σ Entwicklungsflächen Wohnen **11,20 ha**

Kusterdingen, Schillerstraße/Lachenweg (Wohnbaufläche und gemischte Baufläche)

Begründung Flächenauswahl

Mit der Fläche am südwestlichen Siedlungsrand wird die Siedlungsfläche nach Süden ausgedehnt. Die Fläche ist bereits auf zwei Seiten von Bestandsbebauung eingegrenzt. Im rechtswirksamen FNP ist die nördliche Teilfläche als Wohnbaufläche dargestellt, der restliche Bereich ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. In Kusterdingen soll eine künftige Wohnnutzung schwerpunktmäßig in diesem Bereich stattfinden.

Regionalplanerische Belange

Die Fläche berührt folgende Grundsätze der Regionalplanung:

- Vorbehaltsgebiet Bodenerhaltung
- Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen sind hohe Erheblichkeiten für den Boden/Fläche und aufgrund der landwirtschaftlichen Eignung zu erwarten.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen Schillerstraße und Im Lachenweg. Ein Ausbau und eine Erweiterung der Schillerstraße ist evtl. erforderlich. Eine innere Erschließung ist erforderlich. Für die gemischte Baufläche erfolgt die Erschließung zusätzlich über die Lange Gasse. Die Erschließung erfolgt über ein bestehendes Wohngebiet.

Kusterdingen, Eichert

Begründung Flächenauswahl

Die Fläche liegt am südöstlichen Ortseingangsbereich. Im rechtswirksamen FNP sind hier in deutlich größerem Umfang Wohnbauflächen dargestellt, die sich nach Norden bis zum Friedhof hinziehen. In Anpassung an eine organische Entwicklung und zum Schutz von ortsbildprägenden Streuobstbeständen ist die Fläche auf die vorliegende Abgrenzung verkleinert worden.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen sind hohe Umweltauswirkungen für den Boden/Fläche und aufgrund der landwirtschaftlichen Eignung zu erwarten.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen Reutlinger Weg und Eichertweg über ein bestehendes Wohngebiet. Der Ausbau des Eichertwegs ist erforderlich. Eine innere Erschließung ist erforderlich.

Wankheim, Aspenhau-Süd 1+2

Begründung Flächenauswahl

Die Fläche dient der Deckung von Nachfragen nach Wohngrundstücken in bevorzugter Lage. Die im rechtswirksamen FNP entlang der Südseite des Siedlungsbereiches Aspenhau dargestellte Wohnbaufläche wird größtenteils aufgegeben, dafür erfolgt eine Erweiterung auf bisher als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Flächen nach Westen. Die

Abgrenzung der Fläche ist so gewählt, dass entlang bestehender Erschließungsstraßen stufenweise eine zweiseitige Bebauung ermöglicht wird. Die Fläche ist zudem so angeordnet, dass ein bereits vorhandener Spielplatz künftig vollkommen von Wohngebiet umschlossen ist.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen sind hohe Umweltauswirkungen für den Boden/Fläche und aufgrund der landwirtschaftlichen Eignung zu erwarten.

Belange des Denkmalschutzes

Südwestlich der Flächen sind jungsteinzeitliche Siedlungsreste und ein Grabfund bekannt (KD Wankheim Nr. 3).

Verkehrliche Aspekte

Erschließung über bestehende Hohenlehenstraße und kurze Stichstraße zur Hohenlehenstraße. Ausbau der Stichstraße erforderlich. Innere Erschließung erforderlich. In Verbindung von Aspenhau-Süd 1 und 2 ist Ringerschließung möglich. Die Erschließung erfolgt über ein bestehendes Wohngebiet.

Jettenburg, Sandäcker 1 und 2

Begründung Flächenauswahl

Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit einer Darstellung von Wohnbauflächen wird der Siedlungsrand im Nordosten künftig nach Norden ausgedehnt. Eine Siedlungsflächenentwicklung im Bereich nördlich der Sandackerstraße ist bereits durch die Ergänzungssatzung Sandacker vorbereitet. Die Fläche schließt sich unmittelbar westlich an diese Ergänzungssatzung an. Die Fläche ermöglicht eine Wohngebietsentwicklung in Stufen. In einer ersten Stufe soll die Teilfläche Sandäcker 1 zur Ergänzung einer zweiseitigen Bebauung entlang der Sandackerstraße realisiert werden. Eine Erweiterungsmöglichkeit nach Norden bietet die Teilfläche Sandäcker 2. Insgesamt stellt die Fläche den Schwerpunkt der künftigen Wohnentwicklung in Jettenburg dar, weitere neue Wohngebiete sind nicht vorgesehen.

Regionalplanerische Belange

Die Fläche Sandäcker 2 berührt folgende Grundsätze der Regionalplanung:

- Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug
- Vorbehaltsgebiet Bodenerhaltung

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen sind hohe Umweltauswirkungen für den Boden/Fläche und aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit zu erwarten.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Sandackerstraße. Eine innere Erschließung ist erforderlich. Die Erschließung erfolgt über ein bestehendes Wohn- und ein bestehendes Mischgebiet.

Hinweise

Waldabstand ist im B-Planverfahren zu beachten.

Mähringen, Untere Kirchsteig

Begründung Flächenauswahl

Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Fläche ist bereits auf drei Seiten von Bestandsbebauung eingerahmt (Wohnnutzungen und Kindergarten). Mit einer Siedlungsflächenentwicklung in diesem Bereich wird eine kleinflächige Arrondierung des Siedlungsrandes erreicht. Die Fläche liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Kindergarten.

Regionalplanerische Belange

Die Fläche berührt folgende Grundsätze der Regionalplanung:

- Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug
- Vorbehaltsgebiet Bodenerhaltung

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen sind hohe Erheblichkeiten für den Boden/Fläche und aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit zu erwarten.

Belange des Denkmalschutzes

Die Fläche befindet sich in der geschützten Umgebung der Evangelischen Pfarrkirche als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung, das zudem von der Regionalplanung als regional bedeutsam eingestuft wurde. Innerhalb der Fläche verläuft auch der Alte Kirchweg noch auf seiner alten Trasse. Im nachfolgenden Bebauungsplan sind Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen Im Weiher und Kirchsteigstraße. Ein Ausbau ist jeweils erforderlich. Eine innere Erschließung ist erforderlich. Die Erschließung erfolgt über ein bestehendes Wohn- und ein bestehendes Mischgebiet.

Mähringen, Im Weiher

Begründung Flächenauswahl

Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Fläche ist auf drei Seiten von Bestandsbebauung umgeben (gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen). Mit einer Siedlungsflächenentwicklung in diesem Bereich wird eine kleinflächige Arrondierung des Siedlungsrandes erreicht.

Regionalplanerische Belange

Die Fläche berührt folgende Grundsätze der Regionalplanung:

- Vorbehaltsgebiet Bodenerhaltung
- Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen sind hohe Erheblichkeiten im Hinblick auf den Boden/Fläche sowie wegen der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit zu erwarten.

Belange des Denkmalschutzes

Die Fläche befindet sich in der geschützten Umgebung der Evangelischen Pfarrkirche als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung, das zudem von der Regionalplanung als regional bedeutsam eingestuft wurde. Im nachfolgenden Bebauungsplan sind Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Straße Im Weiher. Eine innere Erschließung ist erforderlich. Die Erschließung erfolgt über ein bestehendes Wohn- und ein bestehendes Mischgebiet.

Hinweise

Bezogen auf die Flächengröße sind in größerem Umfang Streuobstbestände betroffen. Die tatsächliche Betroffenheit ist im B-Planverfahren zu prüfen (Verifizierung der LUBW-Daten erforderlich).

Immenhausen, Haldenäcker Nord

Begründung Flächenauswahl

Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Mit einer einzeiligen Bebauung entlang der vorhandenen Erschließungsstraße soll hier eine zweiseitige Erschließung ermöglicht werden. Die Fläche grenzt im Osten und Süden an Bestandsbebauung (gemischte Bauflächen) an.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Aufgrund der Eingriffe in eine historische Kulturlandschaft (Streuobstgürtel) sind im Hinblick auf die Naherholung und für das Landschaftsbild hohe Umweltauswirkungen zu erwarten.

Belange des Denkmalschutzes

Die Fläche befindet sich in der geschützten Umgebung der Evangelischen Pfarrkirche Sankt Stephanus, einem Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung, das zudem von der Regionalplanung als regional bedeutsam eingestuft wurde. Im nachfolgenden Bebauungsplan sind Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Ehrenbachstraße. Die Erschließung erfolgt über ein bestehendes Mischgebiet.

Immenhausen, Haldenäcker Süd

Begründung Flächenauswahl

Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche im nördlichen Teil als Wohnbaufläche und im südlichen Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit der Fläche erfolgt eine Arrondierung des südwestlichen Siedlungsrandes, eine vorhandene Erschließungsstraße kann für eine zweiseitige Bebauung genutzt werden.

Regionalplanerische Belange

Die Fläche berührt folgende Grundsätze der Regionalplanung:

- Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug
- Vorbehaltsgebiet Bodenerhaltung

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit. Hohe Umweltauswirkungen sind hinsichtlich der landwirtschaftlichen Eignung zu erwarten.

Belange des Denkmalschutzes

Die Fläche befindet sich in der geschützten Umgebung der Evangelischen Pfarrkirche Sankt Stephanus, einem Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung, das zudem von der Regionalplanung als regional bedeutsam eingestuft wurde. Im nachfolgenden Bebauungsplan sind Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über den bestehenden Haldenweg. Eine innere Erschließung ist erforderlich. Die Erschließung erfolgt über ein bestehendes Wohn- und ein bestehendes Mischgebiet.

Hinweise

In der Fläche sind mit einem Flächenanteil von > 20 % der Gesamtfläche FFH-Mähwiesen kartiert. Im B-Planverfahren ist bei Überplanung von FFH-Mähwiesen eine Ausnahmegenehmigung/Befreiung erforderlich.

Wankheim, Wiesenweg (gemischte Baufläche)

Begründung Flächenauswahl

Die Fläche am südöstlichen Siedlungsrand von Wankheim ist im rechtswirksamen FNP als Wohnbaufläche dargestellt und auf drei Seiten von Bestandsbebauung umgeben. Mit einer einzeiligen Bebauung soll hier entlang einer vorhandenen Erschließungsstraße eine zweiseitige Bebauung ermöglicht werden.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen sind hohe Umweltauswirkungen hinsichtlich des Bodens/Fläche und der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit zu erwarten. Hohe Umweltauswirkungen bestehen auch für das Landschaftsbild/Naherholung wegen des Eingriffs in eine historische Kulturlandschaft (Streuobstgürtel) und möglichen Geruchsimmissionen.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Straße Wiesenweg. Die Erschließung erfolgt über ein bestehendes Mischgebiet.

Hinweise

Bezogen auf die Flächengröße sind in größerem Umfang Streuobstbestände betroffen.

Wankheim, Heerstraße/Talweg (gemischte Baufläche)

Begründung Flächenauswahl

Die am südwestlichen Siedlungsrand gelegene Fläche ist auf drei Seiten von Bestandsbebauung umgeben. Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Mit einer Siedlungsflächenentwicklung in diesem Bereich wird eine Ortsabrundung am südwestlichen Siedlungsrand erreicht. Entsprechend der angrenzenden Nutzungen ist für die Fläche künftig gemischte Baufläche vorgesehen.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen sind hohe Umweltauswirkungen im Hinblick auf die Naherholung durch Eingriffe in eine historische Kulturlandschaft (Streuobstgürtel), mögliche Geruchsimmissionen, den Boden/Fläche und wegen der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit zu erwarten.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über die Straße Talweg. Ein Ausbau ist erforderlich. Eine innere Erschließung ist erforderlich. Es handelt sich um eine einseitige Erschließung. Die Erschließung erfolgt über ein bestehendes Mischgebiet.

Hinweise

Bezogen auf die Flächengröße sind in größerem Umfang Streuobstbestände betroffen. Die tatsächliche Betroffenheit ist im B-Planverfahren zu prüfen (Verifizierung der LUBW-Daten erforderlich).

6.2.3.6 Kirchentellinsfurt

Im FNP sind für Kirchentellinsfurt die nachfolgend geplanten Entwicklungsflächen als Planungsflächen Wohnen dargestellt.

Entwicklungsflächen Wohnen		
Wohnbauflächen		
Braike WA 1		7,40 ha
Braike WA 2		0,90 ha
Braike WA 3		1,90 ha
Braike WA 4		0,60 ha
		10,80 ha
Gemischte Bauflächen		
Braike MI 1	0,9 ha x 0,5	0,45 ha
Braike MI 2	1,9 ha x 0,5	0,95 ha
		1,40 ha
Σ Entwicklungsflächen Wohnen		**12,20 ha**

Bereich Braike WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, MI 1 und MI 2 (Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen)

Begründung Flächenauswahl

Der Bereich Braike im östlichen Anschluss an den Siedlungsbereich ist bereits in einem städtebaulichen Entwicklungskonzept aus dem Jahr 1997 für eine Siedlungsentwicklung vorgesehen. Auch das Ortsentwicklungskonzept Kirchentellinsfurt aus dem Jahr 2014 schlägt im Bereich Braike eine großflächige Siedlungsentwicklung bis zur Kreisstraße 6908 vor. Im rechtswirksamen FNP sind die Flächen ca. bis auf Höhe der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung als gemischte Bauflächen und als gewerbliche Bauflächen dargestellt, die östlich angrenzenden Bereiche sind Flächen für die Landwirtschaft.

Regionalplanerische Belange

Die Flächen WA 1, WA 2, WA 3, MI 1 und MI 2 berühren folgende Grundsätze der Regionalplanung:

- Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug
- Vorbehaltsgebiet Bodenerhaltung

Ergebnis Umweltprüfung

Die Flächen im Bereich Braike führen zu Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit, die Fläche WA 2 nördlich der Altenburger Straße zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen sind hohe Umweltauswirkungen teilweise für das Schutzgut Boden/Fläche und im Hinblick auf die landwirtschaftliche Nutzung zu erwarten, für die Fläche WA 2 auch im Hinblick auf das Landschaftsbild (Streuobstgürtel).

Belange des Denkmalschutzes

Im Bereich der Flächen WA1 und WA2 ist eine Besiedelung der Jungsteinzeit bekannt (KD Kirchentellinsfurt Nr. 2). Im Bereich WA3 und WA4 befindet sich nördlich benachbart ein jungsteinzeitliches Siedlungsareal unbekannter Ausdehnung (KD Kirchentellinsfurt Nr. 2).

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt je nach Lage der Gebiete über die bestehenden Straßen Altenburger Straße, Sickenhäuserstraße, Am Kreuzstein, Johannisstraße, Gächtstraße, Reutlinger Straße, Braikestraße. Evtl. ist ein Ausbau von Feldwegen zur inneren Erschließung erforderlich. Die Gebiete sind teilweise über eine direkte Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz erschlossen, teilweise erfolgt die Anbindung über ein geplantes Wohngebiet.

Hinweise

In der Fläche WA2 sind mit einem Flächenanteil von > 20 % der Gesamtfläche FFH-Mähwiesen kartiert. Im B-Planverfahren ist bei einer eine Überplanung von FFH-Mähwiesen eine Ausnahmegenehmigung/Befreiung erforderlich.

6.2.3.7 Dettenhausen

Im FNP sind für Dettenhausen die nachfolgenden Entwicklungsflächen als Planungsflächen Wohnen dargestellt.

Entwicklungsflächen Wohnen	
Wohnbauflächen	
Lehräcker West	3,40 ha
Lehräcker Ost	1,40 ha
Rosswiesen	1,00 ha
Westerwiesen West	2,10 ha
Westerwiesen Ost	2,90 ha
Helmuth-Bächle-Straße	0,30 ha
Sauwasen Ost	0,60 ha
	11,70 ha

Gemischte Bauflächen				
An der Tübinger Straße	0,5 ha	×	0,5	0,25 ha
Neuer Sauwasen	2,9 ha	×	0,5	1,45 ha
				1,70 ha
Σ Entwicklungsflächen Wohnen				**13,40 ha**

Lehräcker West

Begründung Flächenauswahl

Die am nordöstlichen Siedlungsrand an ein bestehendes Wohngebiet angrenzende Fläche ist im rechtswirksamen FNP in deutlich größerer Abgrenzung bereits als Wohnbaufläche dargestellt und im Ortsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2013 enthalten. Zur Anpassung an eine organische Entwicklung und aus topografischen und naturschutzrechtlichen Gründen wurde die Fläche reduziert.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Hohe Umweltauswirkungen sind für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt wegen des Vorkommens des Wiesenknopf-Ameisenbläulings/Flachland-Mähwiesen und für das Schutzgut Boden/Fläche wegen schwierigen Baugrundverhältnissen (Knollenmengel) zu erwarten.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Kirchstraße. Eine innere Erschließung ist erforderlich. Eine Anbindung besteht an die Helmuth-Bächle-Straße im Westen. Die Erschließung erfolgt über ein bestehendes Wohn- und Mischgebiet.

Hinweise

In der Fläche sind mit einem Flächenanteil von > 20 % der Gesamtfläche FFH-Mähwiesen kartiert. Im B-Planverfahren ist bei Überplanung von FFH-Mähwiesen eine Ausnahmegenehmigung/Befreiung erforderlich.

Lehräcker Ost

Begründung Flächenauswahl

Die Fläche liegt angrenzend an die geplante Entwicklungsfläche „Lehräcker West“ und ist im rechtswirksamen FNP in deutlich größerer Abgrenzung bereits als Wohnbaufläche dargestellt und im Ortsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2013 enthalten. Zur Anpassung an eine organische Entwicklung und aus topografischen und naturschutzrechtlichen Gründen wurde die Fläche reduziert.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Hohe Umweltauswirkungen sind für das Schutzgut Boden/Fläche wegen schwieriger Baugrundverhältnisse (Knollenmergel) und für das Landschaftsbild zu erwarten.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Kirchstraße, evtl. ist ein Ausbau erforderlich. Eine innere Erschließung ist erforderlich. Die Erschließung erfolgt über ein bestehendes Wohn- und Mischgebiet.

Rosswiesen

Begründung Flächenauswahl

Die Fläche ist im rechtswirksamen FNP bereits als Wohnbaufläche dargestellt und im Ortsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2013 enthalten.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen sind hohe Umweltauswirkungen im Hinblick auf eine artenschutzrechtliche Relevanz des Wiesenknopf-Ameisenbläulings/Flachland-Mähwiesen sowie für das Schutzgut Boden/Fläche wegen schwieriger Baugrundverhältnisse (Knollenmergel) zu erwarten.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Rosswiesenstraße und Weinhalde. Eine Verlängerung dieser Straßen für die innere Erschließung ist erforderlich. Die Erschließung erfolgt über ein bestehendes Wohngebiet.

Hinweise

In der Fläche befinden sich FFH-Mähwiesen der Schutzkategorie A.

In der Fläche sind mit einem Flächenanteil von > 20 % der Gesamtfläche FFH-Mähwiesen kartiert. Im B-Planverfahren ist bei Überplanung von FFH-Mähwiesen eine Ausnahmegenehmigung/Befreiung erforderlich (Betroffenheit 100 %).

Westerwiesen West

Begründung Flächenauswahl

Die Fläche ist im Ortsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2013 für eine Wohnnutzung vorgesehen und im rechtswirksamen FNP bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Hohe Umweltauswirkungen ergeben sich wegen der Betroffenheit von Flachland-Mähwiesen.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Talstraße. Eine Anbindung an die K 6947 im Norden ist zu prüfen. Eine innere Erschließung ist erforderlich. Die Erschließung erfolgt über ein bestehendes Wohn- und ein bestehendes Mischgebiet (wenn die Anbindung an die K 6947 nicht realisiert werden kann).

Hinweise

Die Fläche ist so abgegrenzt, dass im Osten ein Pufferstreifen zum vorhandenen Wassergraben eingehalten wird.

In der Fläche sind mit einem Flächenanteil von > 20 % der Gesamtfläche FFH-Mähwiesen kartiert. Im B-Planverfahren ist bei Überplanung von FFH-Mähwiesen eine Ausnahmegenehmigung/Befreiung erforderlich.

Westerwiesen Ost

Begründung Flächenauswahl

Die am westlichen Siedlungsrand gelegene Fläche ist im Ortsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2013 für eine Wohnnutzung vorgesehen und im rechtswirksamen FNP als Wohnbaufläche dargestellt.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Hohe Umweltauswirkungen ergeben sich wegen der Betroffenheit von Flachland-Mähwiesen.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Gottlieb-Daimler-Straße und Karl-Benz-Straße. Eine Verlängerung/Abzweigung ist jeweils erforderlich. Eine Anbindung an die K 6947 im Norden ist zu prüfen. Eine innere Erschließung ist erforderlich. Die Erschließung erfolgt über ein bestehendes Wohngebiet (wenn die Anbindung an die K 6947 nicht realisiert werden kann).

Hinweise

Die Fläche ist so abgegrenzt, dass im Westen ein Pufferstreifen zum vorhandenen Wassergraben eingehalten wird.

In der Fläche sind mit einem Flächenanteil von > 20 % der Gesamtfläche FFH-Mähwiesen kartiert. Im B-Planverfahren ist bei Überplanung von FFH-Mähwiesen eine Ausnahmegenehmigung/Befreiung erforderlich.

Helmuth-Bächle-Straße

Begründung Flächenauswahl

Die Fläche liegt am Nordrand des Siedlungsbereiches und stellt im Bereich eines biotopkartierten Feldgehölzes einen Lückenschluss zwischen Bestandbebauung im Westen und Osten dar. Im Ortsentwicklungskonzept ist die Fläche als zusätzlicher Untersuchungsbereich für Wohnnutzung eingestuft, im rechtswirksamen FNP ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Regionalplanerische Belange

Die Fläche berührt folgende Grundsätze der Regionalplanung:

- Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen ist eine hohe Erheblichkeit für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt aufgrund des Eingriffs in eine biotopkartierte Feldhecke und Streuobstbestände zu erwarten, angrenzend an die Fläche sind Vorkommen des Wiesenknopf-Ameisenbläulings kartiert.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Helmuth-Bächle-Straße. Die Erschließung erfolgt über ein bestehendes Wohngebiet.

Hinweise

Bezogen auf die Flächengröße sind in größerem Umfang Streuobstbestände betroffen. Die tatsächliche Betroffenheit ist im B-Planverfahren zu prüfen (Verifizierung der LUBW-Daten erforderlich).

Sauwasen Ost

Begründung Flächenauswahl

Die Fläche liegt am südöstlichen Siedlungsrand angrenzend an bestehende Wohngebiete und rundet den Siedlungsrand in diesem Bereich ab. Der rechtskräftige FNP stellt die Fläche als Flächen für die Landwirtschaft dar.

Regionalplanerische Belange

Die Fläche berührt folgende Grundsätze der Regionalplanung:

- Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Hohe Erheblichkeiten ergeben sich für das Schutzgut Boden/Fläche.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Straße Schwarzer-Hau-Weg. Eine innere Erschließung ist erforderlich. Die Erschließung erfolgt über bestehende Wohn- und Mischgebiete.

Hinweise

In der Fläche sind mit einem Flächenanteil von > 20 % der Gesamtfläche FFH-Mähwiesen kartiert. Im B-Planverfahren ist bei Überplanung von FFH-Mähwiesen eine Ausnahmegenehmigung/Befreiung erforderlich.

An der Tübinger Straße (gemischte Baufläche)

Begründung Flächenauswahl

Die gemischte Baufläche liegt verkehrsgünstig am südwestlichen Siedlungsrand in einem Bereich, wo der rechtswirksame FNP bereits gemischte Baufläche darstellt. Die Flächenabgrenzung wurde unter Berücksichtigung der Topografie und der bisherigen Einbeziehung von Waldflächen gegenüber dieser Darstellung verkleinert.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Verkehrliche Aspekte

Anbindung über bestehende L 1208 (Tübinger Straße). Das Gebiet ist über eine direkte Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz erschlossen. Innere Erschließung erforderlich.

Hinweise

In der Fläche sind mit einem Flächenanteil von > 20 % der Gesamtfläche FFH-Mähwiesen kartiert. Im B-Planverfahren ist bei Überplanung von FFH-Mähwiesen eine Ausnahmegenehmigung/Befreiung erforderlich.

Neuer Sauwasen (gemischte Baufläche)

Begründung Flächenauswahl

Die gemischte Baufläche liegt angrenzend an das großflächige Sportgelände im Süden des Siedlungsbereiches und ist im rechtswirksamen FNP als Grünfläche darstellt. Im Ortsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2013 ist die Fläche als zusätzlicher Untersuchungsbereich für Wohnnutzungen gekennzeichnet.

Regionalplanerische Belange

Die Fläche berührt folgende Grundsätze der Regionalplanung:

- Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Eine hohe Erheblichkeit besteht für das Schutzgut Boden/Fläche und Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt (FFH-Mähwiesen).

Verkehrliche Aspekte

Erschließung über bestehende Pfrondorfer Straße und Schwarzer-Hau-Weg. Innere Erschließung erforderlich. Die Erschließung erfolgt über ein bestehendes Wohngebiet.

6.2.3.8 Wannweil

Im FNP sind für Wannweil die nachfolgend geplanten Entwicklungsflächen als Planungsflächen Wohnen dargestellt.

Entwicklungsflächen Wohnen		
Wohnbauflächen		
Klingwiesen		2,10 ha
Brühl		3,00 ha
Wengenäcker		4,60 ha
		9,70 ha
Gemischte Bauflächen		
Jahnstraße	3,3 ha × 0,5	1,65 ha
Südlicher Griess	0,7 ha × 0,5	0,35 ha
		2,00 ha
Σ Entwicklungsflächen Wohnen		**11,70 ha**

Klingwiesen

Begründung Flächenauswahl

Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche in deutlich größerem Umfang als Wohnbaufläche dargestellt. Ein kleiner Teilbereich im Norden ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Gegenüber der bisherigen Darstellung im rechtswirksamen FNP wird die Fläche geringfügig nach Norden entlang von bestehenden Grundstücksgrenzen erweitert, bestehende Streuobstbestände im Süden werden dagegen von einer Nutzung ausgenommen. Die Fläche ist auf zwei Seiten von Wohngebietsnutzungen umgeben, eine Siedlungsflächenentwicklung in diesem Bereich stellt eine Arrondierung des neuen Siedlungsrandes dar. Mit der Fläche wird ein Wohngebiet in bevorzugter Wohnlage geschaffen, das zudem die Möglichkeit zur Lösung bestehender Erschließungsprobleme (Ringstraße anstatt enge Sackgassenstraßen) bietet.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen sind hohe Erheblichkeiten für die Naherholung und das Landschaftsbild durch Eingriffe in eine historische Kulturlandschaft (Streuobstgürtel) und den Boden/Fläche zu erwarten. Hohe Umweltauswirkungen bestehen auch für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt wegen einer zu erwartenden Beeinträchtigung artenschutzrechtlich relevanter Arten.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Straßen Silcherweg, Baumgartenstraße und Schönblickstraße. Die Verlängerung von Baumgartenstraße und Schönblickstraße (innere Erschließung) ist erforderlich. Die Erschließung erfolgt über ein bestehendes Wohngebiet.

Hinweise

Bezogen auf die Flächengröße sind in größerem Umfang Streuobstbestände betroffen. Die tatsächliche Betroffenheit ist im B-Planverfahren zu prüfen (Verifizierung der LUBW-Daten erforderlich).

In der Fläche sind mit einem Flächenanteil von > 20 % der Gesamtfläche FFH-Mähwiesen kartiert. Im B-Planverfahren ist bei Überplanung von FFH-Mähwiesen eine Ausnahmegenehmigung/Befreiung erforderlich.

Brühl

Begründung Flächenauswahl

Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche in deutlich größerem Umfang bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Zum Schutz von vorhandenen Gehölz- und Streuobstbeständen im Hangbereich sowie aus Gründen des Hochwasserschutzes wird die Fläche im Westen und Nordosten verkleinert. Mit einer Siedlungsflächenerweiterung in diesem Bereich wird eine Arrondierung des südwestlichen Siedlungsrandes erreicht.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen sind hohe Umweltauswirkungen für den Boden/Fläche und aufgrund der landwirtschaftlichen Eignung zu erwarten.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen Unterer Haldenweg und Hinterer Haldenweg über bestehendes Wohngebiet. Eine innere Erschließung ist erforderlich.

Wengenäcker

Begründung Flächenauswahl

Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der vorliegenden Flächenabgrenzung wird auf eine Baugebietsdarstellung im östlichen Teilbereich verzichtet, um hier vorhandene Streuobstbestände zu schonen. Dafür wird die Fläche geringfügig nach Norden erweitert. Eine Siedlungsflächenentwicklung Wohnen in diesem Bereich entspricht den langjährigen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen sind hohe Umweltauswirkungen aufgrund einer möglichen Beeinträchtigung artenschutzrechtlich relevanter Arten und der vorhandenen Biotoptypen sowie im Hinblick auf den Boden/Fläche zu erwarten.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Kusterdinger Straße und Wengenäckerstraße. Eine Verlängerung der Wengenäckerstraße und innere Erschließung ist erforderlich. Eine innere Erschließung ist erforderlich. Das Gebiet ist u. a. über eine direkte Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz erschlossen.

Hinweise

Bezogen auf die Flächengröße sind in größerem Umfang Streuobstbestände betroffen. Die tatsächliche Betroffenheit ist im B-Planverfahren zu prüfen (Verifizierung der LUBW-Daten erforderlich).

Waldabstand ist im B-Planverfahren zu beachten.

In der Fläche sind mit einem Flächenanteil von > 20 % der Gesamtfläche FFH-Mähwiesen kartiert. Im B-Planverfahren ist bei Überplanung von FFH-Mähwiesen eine Ausnahmegenehmigung/Befreiung erforderlich.

Jahnstraße (gemischte Baufläche)

Begründung Flächenauswahl

Die Fläche liegt zentrumsnah unmittelbar an der Echaz. Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche im nördlichen Teil als Grünfläche Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt und im größeren südlichen Teil bereits als gemischte Baufläche. Die Fläche wird derzeit größtenteils als Sportgelände und im südlichen Teil landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Da eine Verlagerung des Sportplatzes vorgesehen ist, soll die entstehende Brachfläche künftig komplett für Wohnzwecke genutzt werden. Geplant ist hier die Darstellung von gemischter Baufläche.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen ist eine hohe Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser wegen der Lage der Fläche innerhalb eines Überschwemmungsgebietes prognostiziert.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Jahn-, Grieß- und Schillerstraße. Eine innere Erschließung ist erforderlich.

Hinweise

In Abhängigkeit der tatsächlichen Relevanz des Überschwemmungsgebietes ist für die Fläche ein Retentionsflächenausgleich erforderlich.

Südlicher Griess (gemischte Baufläche)

Begründung Flächenauswahl

Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt. Die Fläche dient der Anbindung des weiter südlich vorgesehenen Gewerbegebietes Kieser an den Siedlungsbereich und stellt gleichzeitig einen Puffer zwischen den Wohnbauflächen im Norden und den gewerblichen Bauflächen im Süden dar.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Hohe Umweltauswirkungen sind aufgrund der landwirtschaftlichen Eignung zu erwarten.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über die Jahn- und Grießstraße und bestehenden Feldweg (Ausbau erforderlich). Die Erschließung erfolgt über ein bestehendes Wohngebiet.

6.2.3.9 Nachweis Einhaltung Vorgaben Plausibilitätsprüfung Wohnen

Nachfolgend sind die geplanten Entwicklungsflächen im FNP, die seit Beschlussfassung über die Neuaufstellung des FNP rechtskräftig gewordenen Wohnbauflächenpotenziale und die Wohnbauflächenpotenziale aus laufenden B-Planverfahren aufgeführt. Die seit 2013 entstandenen Wohnbauflächenpotenziale beziehen sich auf die rechtskräftig gewordenen Bebauungspläne seit Aufstellungsbeschluss Neuaufstellung FNP (vgl. Anlage 2.9). Die ermittelte und mit dem Regierungspräsidium Tübingen abgestimmte Zielgröße der zulässigen Flächen für Wohnen beläuft sich auf 244 ha. Mit der nachfolgenden Auflistung ist nachgewiesen, dass diese für das Gesamtgebiet des NBV geltende Zielgröße an Flächen für Wohnen eingehalten wird.

Tab. 12 Auflistung Flächen für Wohnen gemäß Plausibilitätsprüfung

	Entwicklungsflächen Wohnen in ha	Flächen Wohnen * aus verbindlicher Bauleitplanung in ha	Flächen Wohnen/ Innenentwicklungspotenziale aus laufenden Verfahren in ha	Summe Fläche Wohnen in ha	Zielgröße Fläche Wohnen in ha
Reutlingen	61,40	19,47	1,23	82,10	88,0
Tübingen	42,85	6,69	0,55	50,09	62,0
Pfullingen	28,90	4,70	0,50	34,10	24,0
Eningen u. A.	14,40	0	0	14,40	15,0
Kusterdingen	11,20	2,11	0	13,31	14,5
Kirchentellinsfurt	12,20	0	0	12,20	12,0
Dettenhausen	13,40	1,35	0	14,75	15,0
Wannweil	11,7	1,63	0	13,33	13,4
NBV gesamt	196,05	35,95	2,28	234,28	243,9 (244)

* seit 23.09.2013 rechtsverbindliche B-Pläne

6.3 Gewerbliche Bauflächen

6.3.1 Ausgangssituation und städtebauliche Ziele

Die positive wirtschaftliche Entwicklung im Gebiet des NBV hat dazu geführt, dass vorhandene Flächenpotenziale für eine gewerbliche Entwicklung weitestgehend aufgebraucht sind. Um eine weitere gewerbliche Entwicklung auch künftig zu ermöglichen, müssen durch eine zielgerichtete Flächenbereitstellung die Voraussetzungen für eine aktive gewerbliche Ansiedlungspolitik geschaffen werden. Maßnahmen dazu sind sowohl die Nutzungsintensivierung in bestehenden Gewerbegebieten als auch Gewerbeflächenneuausweisungen.

Gewerbliche Bauflächen werden nachgefragt für Neuansiedlungen, Betriebserweiterungen und Betriebsverlagerungen aus innerörtlichen Gemengelagen. Im Sinne eines flächensparenden Umganges mit Grund und Boden orientiert sich die Ausweisung neuer Gewerbeflächen am absehbaren Bedarf.

Zu den Qualitätsmerkmalen eines breiten Angebotes an Gewerbeflächen gehören neben den grundstücksbezogenen Anforderungen an Baugrund und Beschaffenheit insbesondere:

- Flächen in allen Größenklassen, mit Erweiterungsmöglichkeiten
- verkehrsgünstige Lage im Straßen- und Schienennetz, mit ÖPNV-Anbindung
- leistungsfähige Kommunikationsinfrastruktur
- sichere Entwässerung über leistungsfähige Kanalnetze und Kläranlagen.

Wesentliche städtebauliche Ziele bei der Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen im Gebiet des NBV sind:

- Minimierung von Beeinträchtigungen benachbarter Wohngebiete
- Vermeidung einer Beeinträchtigung besonders empfindlicher Lebensräume von Pflanzen und Tieren
- Vermeidung einer Beeinträchtigung von für die Erholung besonders wichtiger Landschaftsteile

- Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes.

6.3.2 Bedarfsermittlung

6.3.2.1 Bestandssituation zu Gewerbeflächen

Die Bestandssituation zum Bedarf an gewerblichen Bauflächen stellt sich wie folgt dar:

- Reutlingen

  In Reutlingen hat es seit den 1990iger Jahren keine relevanten Neuausweisungen von Gewerbeflächen mehr gegeben. Durch den wirtschaftlichen Strukturwandel wurden ca. 56 ha historischer Gewerbelagen für andere Nutzungen zur Verfügung gestellt. Der rechtskräftige FNP 1979 stellt nur noch ein geringes gewerbliches Bauflächenpotenzial dar.

  Im Zeitraum von 2009 bis 2014 wurden in Reutlingen im Durchschnitt 1,7 ha gewerbliche Baufläche pro Jahr verkauft. Nach Abzug von Reservierungen und Optionen für ansässige Unternehmen verfügt Reutlingen noch über 2,6 ha frei verfügbare Gewerbeflächen.

  Eine im Jahr 2014 durchgeführte Unternehmensbefragung hat einen Bedarf von hochgerechnet ca. 55 ha Gewerbeflächen für angestrebte Betriebserweiterungen ergeben. Weiterer Flächenbedarf ergibt sich demnach für gewerbliche Nutzungen in gemischten Bauflächen in einer Größenordnung von ca. 16 ha.

- Tübingen

  Eine Auswertung der verkauften Gewerbeflächen im Zeitraum von 2004 bis 2013 hat ergeben, dass pro Jahr durchschnittlich 1,4 bis 1,8 ha unbebaute Gewerbeflächen verkauft worden sind.

  Ein besonderer Handlungsbedarf besteht bei der Ausweisung von Gewerbeflächen für kleine und mittlere Betriebe mit einem Flächenbedarf von bis zu 5.000 m² und bei Erweiterungsflächen für ansässige Unternehmen.

  Eine im Jahr 2013 durchgeführte Unternehmensbefragung hat allein für Bestandbetriebe einen zusätzlichen kurzfristigen Gewerbeflächenbedarf von ca. 4,9 ha für Betriebserweiterungen ergeben.

- Pfullingen

  In Pfullingen sind keine Reserveflächen mehr für gewerbliche Entwicklungen vorhanden. Für Betriebserweiterungen aber auch die Neuansiedlung von Betrieben ist die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen erforderlich.

- Eningen

  In Eningen stehen nur noch in geringem Umfang Flächen für gewerbliche Entwicklung zur Verfügung.

- Kusterdingen

  Seit 2010 wurden in Kusterdingen und Wankheim zwei Gewerbegebiete entwickelt, die Flächen wurden ausschließlich an örtliche Gewerbebetriebe verkauft. Der Bedarf an gewerbliche Bauflächen liegt seit 2010 bei ca. 0,4 ha pro Jahr.

- Kirchentellinsfurt

  Die Reserven an gewerblichen Bauflächen sind weitestgehend ausgeschöpft.

- Dettenhausen

  Für die bereits im FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen hat eine ortsansässige Firma in diesem Bereich bereits Bedarf für eine Betriebserweiterung angemeldet.

- Wannweil

  Aufgrund einer bestehenden Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken sollen die bereits im rechtswirksamen FNP aus dem Jahr 1979 dargestellten und zwischenzeitlich noch nicht bebauten gewerblichen Bauflächen mit Anpassungen in den FNP übernommen werden.

6.3.2.2 Gewerbeflächenentwicklungskonzept/Plausibilitätsprüfung

Ausgangssituation

Im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und frühzeitigen Anhörung der Träger öffentlicher Belange zur Neuaufstellung des FNP hat das Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21 festgestellt, dass für den Bereich des NBV ein Gesamt-Gewerbeflächenentwicklungskonzept notwendig ist. Das Regierungspräsidium bezieht sich dabei auf § 4 Abs. 1 Nachbarschaftsverbandsgesetz: "*Der Nachbarschaftsverband hat unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung die geordnete Entwicklung des Nachbarschaftsbereichs zu fördern und auf einen Ausgleich der Interessen seiner Mitglieder hinzuwirken.*" Ein entsprechendes Konzept sollte entweder als Gesamtkonzept für den NBV oder untereinander kompatibel für jede Gemeinde separat erstellt werden. Zudem sollte eine Auseinandersetzung mit den gewerblichen Reserven in bestehenden Gebieten bzw. eine Gegenüberstellung mit den Prognosen durchgeführt werden. Das Gewerbeflächenkonzept ist als Anlage 5 dem FNP beigefügt.

Vorgehensweise

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept (nachfolgend: GEK) ist als Gesamtkonzept für den NBV ausgeführt und umfasst ganzheitlich alle acht Mitgliedsgemeinden. Entsprechend der Vorgehensweise des bereits vorhandenen Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes Reutlingen beinhaltet das GEK unterschiedliche Entwicklungsszenarien für den Gewerbeflächenbedarf. Als Datengrundlage wird auf die bereits erarbeitete Raum+Siedlungsflächendatenbank des Regionalverbandes Neckar-Alb für die Erhebung der bestehenden Siedlungsflächenreserven zurückgegriffen.

Die Ermittlung eines Orientierungsrahmens zum Gewerbeflächenbedarf wird auf der Datengrundlage der amtlichen Statistik für den Bereich des NBV durchgeführt.

Das GEK umfasst damit folgende Arbeitsschritte:

- Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs anhand des GIFPRO-Modells
- Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs anhand der Arbeitsplatzentwicklung (Trendprognose)
- Verifizierung der Ergebnisse aus dem GIFPRO-Modell und der Trendprognose durch Abgleich der zwei Methoden
- Erweiterung des GIFPRO-Modells in Szenarien (geringes, mittleres, starkes Wachstum)
- Bestandserhebung und Bewertung von Siedlungsflächenreserven auf Grundlage der Raum+Siedlungsflächendatenbank des Regionalverbandes Neckar-Alb

- Abgleich des Gewerbeflächenbedarfs in Szenarien mit dem Konzept der gewerblichen Entwicklungsflächen für den FNP

Entsprechend dem Zeithorizont des FNP ist auch der im GEK ermittelte Gewerbeflächenbedarf auf einen vergleichbaren Zeitraum von ca. 15 Jahren abgestellt.

Ergebnis

Für die angenommenen Szenarien wurde jeweils der voraussichtliche Bedarf der Verfügbarkeit an Flächen gegenübergestellt.

Als Ergebnis kann je Szenario folgender Gesamtgewerbeflächenbedarf für das Gebiet des NBV angenommen werden:

- Geringes Arbeitsplatzwachstum: ca.125 ha
- Moderates Arbeitsplatzwachstum entsprechend der Fortschreibung der bisherigen Entwicklung: ca. 156 ha
- Offensives Arbeitsplatzwachstum: ca. 187 ha

Tab. 13 Gewerbeflächenbedarf im NBV

Kommune	GIFPRO in ha		
	geringes Wachstum	hohes Wachstum	mittleres Wachstum
Reutlingen	62,9	94,3	78,6
Tübingen	39,8	59,8	49,8
Pfullingen	7,0	10,4	8,7
Eningen	3,6	5,4	4,5
Kusterdingen	5,7	8,5	7,1
Kirchentellinsfurt	4,2	6,4	5,3
Dettenhausen	1,2	1,8	1,5
Wannweil	0,4	0,6	0,5
NBV	ca. 124,7	ca. 187,0	ca. 155,9

Die im FNP dargestellten gewerblichen Entwicklungsflächen sind bezogen auf das Gesamtgebiet des NBV nur bei einem geringen Arbeitsplatzwachstum ausreichend, den ermittelten Bedarf zu decken. In Dettenhausen und Wannweil übersteigen die gewerblichen Entwicklungsflächen den ermittelten Bedarf deutlich. In Dettenhausen entspricht der aktuell in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Birkenplatz“ als Teilfläche der gewerblichen Entwicklungsfläche Kuchenäcker in etwa dem ermittelten Bedarf im GEK. In Wannweil ist zu berücksichtigen, dass die gewerbliche Baufläche Mark West am unmittelbaren Rand des Gemeindegebietes Teil des interkommunalen Wirtschaftsgebiets Mark West ist, welches derzeit gemeinsam von der Stadt Reutlingen und der Gemeinde Kusterdingen entwickelt wird und interkommunal entwickelt werden kann.

Für die zukünftige quantitative und qualitative Flächenauswahl ist der laufende Strukturwandel in Bezug auf die unterschiedlichen Wirtschaftsbereiche zu berücksichtigen. Der Strukturwandel bildet sich in der Entwicklung der Beschäftigtenzahlen in den verschiedenen

Gemeinden ab. Der Entwicklungstrend und die Gewichtung der Wirtschaftsbereiche ist im NBV von Gemeinde zu Gemeinde deutlich unterschiedlich.

Ablesbar ist aus den Untersuchungen des GEK, dass den Defiziten in einzelnen Kommunen mit einer gemeindegebietsunabhängigen, ganzheitlichen Betrachtung des NBV-Gebietes begegnet werden kann. Wenn kommunale Flächenbedarfe nicht gedeckt werden können, dann sollten zum einen interkommunale Lösungen und zum anderen die gezielte Innenentwicklung vorhandener Brachflächen fokussiert werden. Die ganzheitliche Koordination der für das Gewerbe zu schaffenden Flächen ermöglicht neben einer nachhaltigen und raumschonenden Gesamtentwicklung die Sicherstellung des erforderlichen Flächenbedarfs.

Weiterhin ist die Intensität des anzustrebenden Wachstums abzuwägen. Die zukünftigen quantitativen und qualitativen Anforderungen des Gewerbes führen zu Änderungen beim Flächenbedarf unterschiedlicher Art. Hinzu kommt der Wandel bei den sich verändernden Voraussetzungen aus den sozialen und ökologischen Aspekten der Nachhaltigkeit.

Bezüglich der Potenzialflächen aus der Siedlungsflächendatenbank Raum+ des Regionalverbandes Neckar-Alb (Stand: 2022) ist festzustellen, dass diese für die Entwicklung zu Gewerbeflächen unterschiedlich gut geeignet sind. Dies bedeutet, dass teilweise noch erhebliche Maßnahmen notwendig sind, um die planerisch-rechtliche Sicherung von Flächen sicherzustellen.

Die Flächenentwicklung wird außer durch nicht beinflussbare Faktoren und die Nachfrage insbesondere durch die politische Zielsetzung und entsprechende Maßnahmen bestimmt. Die Bereitstellung gewerblicher Flächen stellt somit eine indirekte Steuerungsmaßnahme der lokalen und regionalen Arbeitsplatzentwicklung dar.

Die regionale Siedlungsflächendatenbank stellt mit der Bewertung ihrer enthaltenen Kriterien durch Merkmalsgewichtung und Flächenauswahl ein Instrument für die Flächenpolitik dar. Eine Flächenauswahl kann dabei nach Quantität, Qualität und Priorität erfolgen.

Die Qualität der regionalen Siedlungsflächendatenbank hängt von der Pflege der darin enthaltenen Daten ab. Um die Siedlungsflächendatenbank als Instrument für die Flächenauswahl und -priorisierung zu sichern, ist die ständige Nachführung durch die beteiligten Gemeinden erforderlich.

6.3.3 Flächenkonzept Gewerbe

Die Darstellung der Entwicklungsflächen für gewerbliche Nutzungen erfolgt für die Kommunen im NBV auf Grundlage des nachgewiesenen Bedarfs der letzten Jahre, anhand von Betriebsbefragungen zum künftigen Erweiterungsbedarf oder unter Berücksichtigung der jeweiligen wirtschaftlichen Bedeutung als Gewerbestandort sowie im Ergebnis der Prognosen des GEK.

Analog zu den Entwicklungsflächen für Wohnen werden auch die gewerblichen Entwicklungsflächen einer vertiefenden Prüfung im Hinblick auf städtebauliche, verkehrliche und landschaftsplanerische Belange unterzogen. Eine Alternativendiskussion über bisherige und künftige Entwicklungsflächen für Gewerbe erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung. Die im FNP dargestellten gewerblichen Entwicklungsflächen sind von den politischen Gremien der jeweiligen Kommunen zur Prüfung im FNP-Verfahren beschlossen. Eine weitere Abstimmung der Entwicklungsflächen erfolgt im Ergebnis des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens durch Würdigung der zu einzelnen Entwicklungsflächen eingehenden Anregungen.

Nachfolgend sind die Entwicklungsflächen für gewerbliche Nutzungen charakterisiert. Eine Darstellung der gewerblichen Entwicklungsflächen ist dem Plan 11 zu entnehmen. Im Entwicklungsflächenkonzept (vgl. Anlage 2) enthaltene Flächen für gewerbliche Nutzungen, für die zwischenzeitlich ein Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat, sind nachfolgend nicht aufgeführt. Diese Flächen sind als Bauflächenbestand im FNP dargestellt.

In der Beschreibung der Entwicklungsflächen sind auch die wesentlichen Aussagen aus dem Umweltbericht und zu den verkehrlichen Auswirkungen aufgeführt. Eine ausführliche Bestandsaufnahme und -bewertung zu den verkehrlichen Auswirkungen der Entwicklungsflächen (Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer, Erschließung durch öffentlichen Verkehr (ÖV), Zunahme des Schwerverkehranteils (SV)) ist der Anlage 4 zu entnehmen. Dort sind auch die getroffenen Bewertungen definiert.

Gemischte Bauflächen, die sowohl für gewerbliche Nutzungen als auch für Wohnzwecke dienen, sind bei den Flächen für Wohnen beschrieben.

6.3.3.1 Reutlingen

Im FNP sind für Reutlingen die nachfolgend geplanten Entwicklungsflächen als gewerbliche Planungsflächen dargestellt.

Entwicklungsflächen Gewerbe

Gewerbliche Bauflächen

Bronnweiler	Riedwiesen	1,80 ha
Gönningen	Erweiterung Bierwiesen	0,70 ha
Mittelstadt	Ost I	4,50 ha
Ohmenhausen	Mahdach	2,30 ha
Reutlingen	Bol	16,00 ha
Rommelsbach	Lachenäcker	6,80 ha
Sickenhausen	Lange Morgen	4,00 ha
Reutlingen	Steinenbergstraße	5,60 ha
		41,70 ha

Gemischte Bauflächen

Altenburg	Luckenäcker	3,1 ha × 0,5	1,55 ha
Ohmenhausen	Hartwiesen	3,8 ha × 0,5	1,90 ha
Reutlingen	Dietweg	5,7 ha × 0,5	2,85 ha
Σ Entwicklungsflächen Gewerbe			**48,0 ha**

Bronnweiler, Riedwiesen

Begründung Flächenauswahl

Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Ein Bebauungsplan ist in Aufstellung.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen ergibt sich eine hohe Erheblichkeit durch die landwirtschaftliche Eignung.

Belange des Denkmalschutzes

Die Fläche befindet sich in der weiteren Umgebung der Evangelischen Marienkirche, einem Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung, das auch in der Regionalplanung als regional bedeutsam eingestuft ist. Im B-Planverfahren hat sich für die Thematik Denkmalschutz keine Relevanz ergeben.

Verkehrliche Aspekte

Erschließung über Anbindung an L 230 vorhanden. Evtl. innere Erschließung erforderlich.

Gönningen, Erweiterung Bierwiesen

Begründung Flächenauswahl

Die Fläche wird neu als gewerbliche Baufläche aufgenommen und dient der kleinräumigen, örtlichen Nachfrage. Im rechtswirksamen FNP ist für diesen Bereich Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Regionalplanerische Belange

Die Fläche berührt folgende Grundsätze der Regionalplanung:

- Vorbehaltsgebiet Bodenerhaltung

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen ergibt sich eine hohe Erheblichkeit für den Boden/Fläche.

Verkehrliche Aspekte

Erschließung über bestehende Bierwiesenstraße.

Mittelstadt, Ost I

Begründung Flächenauswahl

Die Fläche dient der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Ost in westlicher Richtung. Im rechtswirksamen FNP ist für diesen Bereich Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Fläche ist so abgegrenzt, dass ein ausreichender Pufferabstand zum westlich gelegenen Wohngebiet besteht.

Die Verkehrsanbindung des Gewerbegebietes erfolgt größtenteils über die B 312 in Richtung Reutlingen und Stuttgart, aber auch in Fahrtrichtung Tübingen und Nürtingen. Dadurch können größere Verkehrsbelastungen für die Ortsdurchfahrt in Mittelstadt vermieden werden.

Regionalplanerische Belange

Die Fläche berührt folgende Grundsätze der Regionalplanung:

- Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug
- Vorbehaltsgebiet Bodenerhaltung

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen sind hohe Erheblichkeiten für den Boden/Fläche und aufgrund der landwirtschaftlichen Eignung zu erwarten.

Verkehrliche Aspekte

Erschließung über bestehende Schießwieslenstraße.

Ohmenhausen, Mahdach

Begründung Flächenauswahl

Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche in geringfügig größerer Abgrenzung als gewerbliche Baufläche dargestellt. Eine Grenzanpassung der Fläche erfolgte entlang vorhandener Straßen und Grundstücksgrenzen.

Regionalplanerische Belange

Die insgesamt 2,3 ha große Fläche liegt im Bereich des Vorranggebietes Schienentrasse, Haltestelle der geplanten Regional-Stadtbahn. Ein Zielkonflikt wird nicht gesehen, die Flächenauswahl erfolgte ausdrücklich wegen einer bei Realisierung der Regional-Stadtbahn anzunehmenden hervorragenden ÖPNV-Anbindung. In Abhängigkeit der zeitlichen Realisierung des Gewerbegebietes ist ggf. in einem nachfolgenden Bebauungsplan auf der Fläche eine Trasse für die Regional-Stadtbahn freizuhalten.

Die Fläche berührt folgende Grundsätze der Regionalplanung:

- Vorbehaltsgebiet Bodenerhaltung

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit. Wertgebend (hohe Erheblichkeit) sind Umweltauswirkungen wegen der landwirtschaftlichen Eignung.

Verkehrliche Aspekte

Erschließung über Anbindung an L 384 vorhanden. Innere Erschließung erforderlich.

Hinweise

Durch die Fläche verläuft eine geplante Trasse der Regional-Stadtbahn.

Reutlingen, Bol

Begründung Flächenauswahl

Nachdem die Fläche Spießhart in Sondelfingen nicht mehr für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist, besteht insbesondere Bedarf an einer großen zusammenhängenden gewerblichen Entwicklungsfläche. Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Fläche Bol erscheint hinsichtlich Lage im Stadtgebiet, Topographie, verkehrliche Erschließung und Naturschutz geeignet für eine gewerbliche Nutzung.

Regionalplanerische Belange

Die Fläche berührt folgende Grundsätze der Regionalplanung:

- Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug
- Vorbehaltsgebiet Bodenerhaltung

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen ergibt sich eine hohe Erheblichkeit für das Schutzgut Boden/Fläche.

Verkehrliche Aspekte

Erschließung über die K 6726 Sickenhauser Straße. Innere Erschließung erforderlich.

Reutlingen, Steinenbergstraße

Begründung Flächenauswahl

Es handelt sich um eine vollständig bebaute Fläche, aktuell wird der Bereich als Klinik genutzt. Nachdem die Klinik auf die bisher als gewerbliche Baufläche vorgesehene Fläche Spießhart ausgelagert werden soll, ist die Fläche Steinenbergstraße einer Nachfolgenutzung zuzuführen. Aufgrund der Größe und Lage der Fläche bietet sich eine gewerbliche Nutzung an.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu unerheblichen Umweltauswirkungen.

Verkehrliche Aspekte

Erschließung über bestehende Steinenbergstraße.

Hinweise

Altlastenrelevanz ist zu prüfen.

Rommelsbach, Lachenäcker

Begründung Flächenauswahl

Die Fläche dient der Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes am nördlichen Siedlungsrand von Rommelsbach. Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen sind hohe Umweltauswirkungen für den Boden/Fläche und aufgrund der landwirtschaftlichen Eignung zu erwarten.

Verkehrliche Aspekte

Erschließung über die Oferdinger Straße. Evtl. Ausbau von Feldwegen zur inneren Erschließung erforderlich. Direkte Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz.

Sickenhausen, Lange Morgen

Begründung Flächenauswahl

Die Fläche grenzt nördlich an ein bestehendes Gewerbegebiet an und ist im rechtswirksamen FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt. Ein rechtskräftiger B-Plan liegt zwischenzeitlich vor.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen sind hohe Umweltauswirkungen für den Boden/Fläche und aufgrund der landwirtschaftlichen Eignung zu erwarten.

Verkehrliche Aspekte

Erschließung über die Straßen Lange Morgen, Am Bildstöckle und Friedrichsstraße möglich. Innere Erschließung erforderlich. Direkte Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz.

6.3.3.2 Tübingen

Im FNP sind für Tübingen die nachfolgend geplanten Entwicklungsflächen als gewerbliche Planungsflächen dargestellt.

Entwicklungsflächen Gewerbe

Gewerbliche Bauflächen

Tübingen	Vor dem Kreuzberg					0,40 ha
Hirschau	Industriestraße					2,00 ha
	Rittweg-Nord					3,60 ha
	Rittweg-Süd					1,80 ha
	Rittweg-West					1,70 ha
Kilchberg	Beim Bahnhof					0,80 ha
	Breitle					2,00 ha
Pfrondorf	Strütle/Weiher					3,40 ha
Unterjesingen	Rebstöckle					1,40 ha
	Beim Enzbach					1,70 ha
Weilheim	Weingartenweg					2,70 ha
	Neckarweg					1,12 ha
	Schelmen					10,60 ha
						33,22 ha

Gemischte Bauflächen

Tübingen	Omnibus Schnaith	0,9	ha	×	0,5	0,45 ha
	Schleifmühlenweg/Westbahnhof	3,5	ha	×	0,5	1,75 ha
	Beim Kupferhammer	2,0	ha	×	0,5	1,00 ha
	Schwärzlocher Täle	1,4	ha	×	0,5	0,70 ha
	Marienburger Straße/Eisenhutstraße	2,1	ha	×	0,5	1,05 ha
	Milchwerk	0,5	ha	×	0,5	0,25 ha
Derendingen	Hechinger Straße	3,3	ha	×	0,5	1,65 ha
	Über der Steinlach	1,0	ha	×	0,5	0,50 ha
	Saiben	15,0	ha	×	0,5	7,50 ha
Lustnau	Lustnauer Mühle	0,7	ha	×	0,5	0,35 ha
Hagelloch	Entringer Straße	0,3	ha	×	0,5	0,15 ha
Weilheim	Ehemaliger Friedhof	0,3	ha	×	0,5	0,15 ha
Pfrondorf	Strütle/Weiher	2,1	ha	×	0,5	1,05 ha
						16,55 ha

Σ Entwicklungsflächen Gewerbe **49,77 ha**

Tübingen, Vor dem Kreuzberg

Begründung Flächenauswahl

Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche bisher als Grünfläche dargestellt. Die Fläche im Anschluss an ein Gewerbegebiet wird aktuell als Lagerplatz genutzt. Die Entwicklung eines Gewerbegebietes ist mittelfristig vorgesehen.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Hohe Umweltauswirkungen sind aufgrund der landwirtschaftlichen Eignung und wegen der Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten sowie für das Schutzgut Boden/Fläche zu erwarten.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt von der Einfahrt zum Gewerbegebiet „Vor dem Kreuzberg“. Es besteht eine direkte Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz.

Hirschau, Industriestraße

Begründung Flächenauswahl

Die Fläche liegt am östlichen Siedlungsrand von Hirschau. Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit der Fläche erfolgt eine Ausdehnung des Siedlungsrandes in östlicher Richtung. Wegen der angrenzenden Wohnbauflächen sind hier eingeschränktes Gewerbe oder Einzelhandelsnutzungen möglich. Eine Realisierung ist langfristig vorgesehen. Gegenüber dem Vorentwurf hat sich die Fläche vergrößert.

Regionalplanerische Belange

Die Fläche liegt in einem Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz.

Die Fläche berührt folgende Grundsätze der Regionalplanung:

- Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug
- Vorbehaltsgebiet Bodenerhaltung
- Vorbehaltsgebiet Erholung

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen sind hohe Umweltauswirkungen für Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt wegen der Betroffenheit eines FFH-Gebietes und aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit sowie für Boden/Fläche zu erwarten. Wegen der Lage im FFH-Gebiet wird aus umweltplanerischer Sicht empfohlen, die Fläche zu streichen. Bei Realisierung ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung zwingend.

Belange des Denkmalschutzes

Die Fläche befindet sich in der geschützten Umgebung der noch freistehenden Friedhofskapelle Unterer Lieben Frauen beim Holderbusch und Sankt Urban. Im nachfolgenden Bebauungsplan sind Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen, z. B. durch Einhaltung eines zu definierenden Abstandes von Baufenstern in Richtung Kapelle oder durch Einschränkung der zulässigen Kubaturen und Höhen gewerblicher Gebäude.

Verkehrliche Aspekte

Eine Erschließung erfolgt über die verschwenkte Industriestraße. Evtl. ist eine innere Erschließung erforderlich. Es besteht eine direkte Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz.

Hinweise

Die Fläche liegt vollständig innerhalb des FFH-Gebietes „Spitzberg, Pfaffenberg, Kochhartgraben und Neckar“.

Hirschau, Rittweg-Nord

Begründung Flächenauswahl

Die Fläche liegt unmittelbar angrenzend an das großflächige Gewerbegebiet Rittweg. Die Fläche ist gemäß Rahmenplan als gewerbliche Baufläche für kleine und mittlere Gewerbebetriebe für eine mittelfristige Realisierung vorgesehen. Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Regionalplanerische Belange

Die Fläche berührt folgende Grundsätze der Regionalplanung:

- Vorbehaltsgebiet Bodenerhaltung

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen sind hohe Umweltauswirkungen für den Boden/Fläche und aufgrund der landwirtschaftlichen Eignung zu erwarten.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Straße Rittweg. Es besteht eine direkte Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz.

Hirschau, Rittweg-Süd

Begründung Flächenauswahl

Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Fläche ist bereits vergeben bzw. zugeordnet, langfristig soll hier kleines und mittleres Gewerbe angesiedelt werden. Gegenüber dem Vorentwurf wurde die Fläche geringfügig vergrößert.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen sind hohe Erheblichkeiten für das Schutzgut Klima/Luft wegen der Lage der Fläche in der Kaltluftleitbahn des Neckars sowie aufgrund der landwirtschaftlichen Eignung zu erwarten.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt vom Rittweg über eine Stichstraße oder von angrenzendem Firmenareal aus. Eine Anbindung das Hauptverkehrsstraßennetz ist über bestehende Gewerbegebiete gegeben.

Hinweise

Die Fläche liegt innerhalb einer Wasserschutzgebietszone IIIa.

Hirschau, Rittweg-West

Begründung Flächenauswahl

Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Fläche liegt im unmittelbaren westlichen Anschluss an das großflächige Gewerbegebiet Rittweg. Die Fläche ist für die Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe („verlängerte Werkbank“) oder die Neuansiedlung von örtlichen Betrieben vorgesehen.

Regionalplanerische Belange

Die Fläche berührt folgende Grundsätze der Regionalplanung:

- Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug
- Vorbehaltsgebiet Bodenerhaltung
- Vorbehaltsgebiet Erholung

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Hohe Umweltauswirkungen sind aufgrund der Lage in einem amtlichen Überschwemmungsgebiet und für das Schutzgut/Boden/Fläche zu erwarten.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Straße Rittweg. Evtl. ist ein Ausbau von Feldwegen zur inneren Erschließung erforderlich. Es besteht eine direkte Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz.

Hinweise

Wegen der Lage im amtlichen Überschwemmungsgebiet und einer bisher fehlenden Baugebietsdarstellung ist eine Realisierbarkeit der Fläche im weiteren Verfahren zu prüfen. Ein Retentionsflächenausgleich ist erforderlich.

Kilchberg, Beim Bahnhof

Begründung Flächenauswahl

Die Fläche liegt verkehrsgünstig direkt an der Landesstraße 370. Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche als Gemeinbedarfsfläche dargestellt, vorgesehen war hier die Errichtung einer Mehrzweckhalle. Da der Bedarf für eine solche Halle nicht mehr besteht, steht die Fläche für eine Umnutzung zur Verfügung. Gegenüber dem Vorentwurf wurde die Fläche geringfügig vergrößert.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen sind hohe Umweltauswirkungen im Hinblick auf die Immissionsbelastung mit Luftschadstoffen wegen der Lage an einer Straße mit hoher Verkehrsbelastung zu erwarten.

Belange des Denkmalschutzes

Im Bereich der Fläche ist eine Siedlung der Jungsteinzeit verzeichnet (KD Kilchberg Nr. 1).

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt direkt von der bestehenden Bahnhofstraße aus. Linksabbiegerspur auf L 370 erforderlich. Direkte Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz ist gegeben.

Kilchberg, Breitle

Begründung Flächenauswahl

Die Fläche liegt im unmittelbaren Anschluss an die geplante gewerbliche Baufläche „Beim Bahnhof“. Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Fläche dient an dieser Stelle der Arrondierung der gewerblichen Nutzungen in diesem Bereich. Gegenüber dem Vorentwurf wurde die Fläche geringfügig vergrößert.

Regionalplanerische Belange

Die Fläche berührt folgende Grundsätze der Regionalplanung:

- Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug
- Vorbehaltsgebiet Bodenerhaltung
- Vorbehaltsgebiet Erholung

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen sind hohe Umweltauswirkungen für den Boden/Fläche und aufgrund der landwirtschaftlichen Eignung zu erwarten.

Belange des Denkmalschutzes

Im Bereich der Fläche ist eine Siedlung der Jungsteinzeit verzeichnet (KD Kilchberg Nr. 1).

Verkehrliche Aspekte

Eine Erschließung erfolgt westlich des vorhandenen Gewerbegebietes an der Bahnhofstraße. Evtl. ist ein Ausbau von Feldwegen erforderlich. Eine Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz ist durch Misch- und Gewebegebiete gegeben.

Hinweise

Bei einer Bebauung sind voraussichtlich Vorkehrungen gegenüber Starkregenereignissen zu treffen.

Pfrondorf, Strütle/Weiher

Begründung Flächenauswahl

Zusammen mit der im südlichen Anschluss geplanten Wohnbaufläche „Weiher“ dient die Fläche der Arrondierung des westlichen Siedlungsrandes. Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, im städtebaulichen Rahmenplan war die Fläche als gemischte Baufläche vorgesehen. Die Fläche ist an zwei Seiten von Bestandsbebauung umgeben, eine mittelfristige Entwicklung einer gewerblichen Nutzung ist vorgesehen. Gegenüber dem Vorentwurf wurde der gewerbliche Flächenanteil verkleinert. Ein FNP-Änderungsverfahren und B-Planverfahren ist eingeleitet (144. FNP-Änderung).

Regionalplanerische Belange

Die Fläche berührt folgende Grundsätze der Regionalplanung:

- Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug
- Vorbehaltsgebiet Bodenerhaltung

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen sind hohe Umweltauswirkungen für den Boden/Fläche und aufgrund der landwirtschaftlichen Eignung zu erwarten.

Verkehrliche Aspekte

Eine Erschließung erfolgt über die Lindenstraße und ggf. südlich über das benachbarte geplante Wohn- und Mischgebiet. Evtl. ist eine innere Erschließung erforderlich. Die Erschließung erfolgt über ein bestehendes Wohngebiet.

Unterjesingen, Rebstöckle

Begründung Flächenauswahl

Die Fläche liegt am westlichen Ortseingang in räumlicher Ergänzung des geplanten Gewerbegebietes „Beim Enzbach“. Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Fläche ist für eine langfristige Realisierung vorgesehen.

Regionalplanerische Belange

Die Fläche berührt folgende Grundsätze der Regionalplanung:

- Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug
- Vorbehaltsgebiet Bodenerhaltung

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen sind hohe Umweltauswirkungen für den Boden/Fläche und aufgrund der landwirtschaftlichen Eignung zu erwarten. Hohe Umweltauswirkungen ergeben sich auch durch die Lage in einer Kaltluftleitbahn im Bereich bestehender lufthygienischer Belastungen durch die Bundesstraße 28 mit hoher Verkehrsbelastung.

Belange des Denkmalschutzes

Im Bereich der Fläche sind römische Siedlungsreste verzeichnet (wohl Gutshof KD Unterjesingen Nr. 5). Des Weiteren sind vorgeschichtliche Siedlungszeugnisse wahrscheinlich.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt vom geplanten Gewerbegebiet „Enzbach“ aus. Evtl. ist eine innere Erschließung erforderlich. Es besteht eine direkte Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz.

Hinweise

Bei einer Bebauung sind voraussichtlich Vorkehrungen gegenüber Starkregenereignissen zu treffen.

Auf der Fläche ist ein Bodendenkmal vorhanden, dessen Ausdehnung zu beachten ist.

Unterjesingen, Beim Enzbach

Begründung Flächenauswahl

Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt, ein Bebauungsplan befindet sich in Aufstellung. Mit der Fläche wird der bisherige westliche Siedlungsrand arrondiert.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Hohe Umweltauswirkungen sind für den Boden/Fläche und aufgrund der landwirtschaftlichen Eignung zu erwarten. Weiterhin ergeben sich hohe Umweltauswirkungen durch die Lage in einem lokal bedeutsamen Talwindsystem sowie bestehende lufthygienische Belastungen durch die B 28 mit hoher Verkehrsbelastung.

Belange des Denkmalschutzes

Im Nahbereich zur Fläche bestehen vorgeschichtliche und römische Siedlungsreste (KD Unterjesingen Nr. 1 und 5).

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über die Jesinger Hauptstraße (B 28). Evtl. ist eine innere Erschließung erforderlich. Es besteht eine direkte Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz.

Hinweise

Die Fläche ist kleinflächig von einem Bodendenkmal betroffen.

Bei einer Bebauung sind voraussichtlich Vorkehrungen gegenüber Starkregenereignissen zu treffen.

Weilheim, Weingartenweg

Begründung Flächenauswahl

Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche als gewerbliche Baufläche enthalten. Die Fläche ist vorgesehen für die Erweiterung der bereits ansässigen Betriebe. Die Flächenabgrenzung resultiert aus der Lage zwischen der Bahnlinie und der Trasse der B 28 neu. Gegenüber dem Vorentwurf wurde die Fläche vergrößert.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen sind hohe Umweltauswirkungen für den Boden/Fläche und aufgrund der landwirtschaftlichen Eignung zu erwarten.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über den Knoten B 28 neu/L 370/L 371. Evtl. ist ein Ausbau von Feldwegen zur inneren Erschließung erforderlich. Es besteht eine direkte Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz.

Hinweise

Bei einer Bebauung sind Vorkehrungen gegenüber Starkregenereignissen zu treffen.

Altlastenrelevanz ist zu prüfen.

Weilheim, Neckarweg

Begründung Flächenauswahl

Die Fläche ist im rechtswirksamen FNP als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Verbrauchermarkt dargestellt. Hier war ein großer Real-Markt angesiedelt. Nach Aufgabe der Einzelhandelsnutzung steht die Fläche für eine teilweise Umnutzung zur Verfügung. Für den südlichen Teil ist die Ansiedlung von Gewerbe vorgesehen. Ein Bebauungsplan „GE Neckarweg“ ist in Aufstellung.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu unerheblichen Umweltauswirkungen.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über die L 370.

Derendingen, Schelmen

Begründung Flächenauswahl

Die Fläche stellt die Alternative zu einer Ausweisung von gewerblichen Bauflächen im Bereich Traufwiesen oder Brunnen Au dar. Randlich ist eine breite Eingrünung vorgesehen.

Regionalplanerische Belange

Die Fläche berührt folgende Grundsätze der Regionalplanung:

- Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug
- Vorbehaltsgebiet Bodenerhaltung
- Vorbehaltsgebiet Erholung

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen ergibt sich eine hohe Erheblichkeit für den Boden/Fläche und durch die landwirtschaftliche Eignung.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über die Weinbergstraße und Alte Landstraße. Innere Erschließung erforderlich. Es besteht eine direkte Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz.

6.3.3.3 Pfullingen

Im FNP sind für Pfullingen die nachfolgend geplanten Entwicklungsflächen als gewerbliche Planungsflächen dargestellt.

Entwicklungsflächen Gewerbe	
Gewerbliche Bauflächen	
Unter den Wegen II	9,60 ha
Σ Entwicklungsflächen Gewerbe	**9,60 ha**

Unter den Wegen II

Begründung Flächenauswahl

Die Fläche dient der Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes (BA I) nach Süden. Eine abschnittsweise Realisierung entsprechend des erforderlichen Bedarfes ist vorgesehen.

Die Flächenentwicklung „Unter den Wegen“ begründet sich im Wesentlichen durch die Weiterentwicklung des ersten Bauabschnittes, geeigneten topographischen Flächen und der Notwendigkeit, gewerbliche Bauflächen an klassifizierten Straßen, insbesondere für ortsansässige Betriebe zur Standortverlagerung, anbieten zu können.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für den ersten Bauabschnitt wurden bereits die klimatischen Belange geprüft und stehen demnach einer Bebauung grundsätzlich nicht entgegen.

Die bisherige Flächenabgrenzung „Unter den Wegen“ wird im südlichen Bereich zugunsten zum Erhalt von FFH-Mähwiesen und Streuobstwiesen reduziert und in westlicher Richtung erweitert. Aufgrund des hohen Bedarfs wurde bereits im Vorfeld zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ein Bebauungsplan- und FNP-Änderungsverfahren eingeleitet. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Gebietsentwicklung geäußert.

Regionalplanerische Belange

Mit der 5. Änderung des Regionalplans Neckar-Alb 2013 wurde im Bereich „Unter den Wegen II“ ein Flächentausch vorgenommen. Im Südosten wurden Siedlungsflächen zurückgenommen und stattdessen ein Regionaler Grünzug (Vorranggebiet) neu festgelegt. Im Südwesten wurde der Regionale Grünzug (Vorranggebiet) in einen Regionalen Grünzug (Vorbehaltsgebiet) umgewandelt.

Für diesen Bereich wurde bereits ein Bebauungsplan und ein FNP-Änderungsverfahren (152. FNP-Änderung) eingeleitet. Die FNP-Änderung und der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Unter den Wegen II“ liegen teilweise im Regionalen Grünzug (Vorbehaltsgebiet) und einem Gebiet für Bodenerhaltung (Vorbehaltsgebiet).

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über die bestehende innere Erschließung des Gebietes „Unter den Wegen I“ und die Anbindung an den Kreisverkehr Stuhlsteige.

6.3.3.4 Eningen

Im FNP sind für Eningen die nachfolgend geplanten Entwicklungsflächen als gewerbliche Planungsflächen dargestellt.

Entwicklungsflächen Gewerbe	
Gewerbliche Bauflächen	
Steinröhren	5,20 ha
Kugeläcker	5,80 ha
	11,00 ha
Σ Entwicklungsflächen Gewerbe	**11,00 ha**

Steinröhren

Begründung Flächenauswahl

Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Wegen der verkehrsgünstigen Anbindung an den überörtlichen Verkehr über die Metzinger

Straße (K 6714) Richtung B 28 soll hier am nördlichen Siedlungsrand ein neues Gewerbegebiet entstehen.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen sind hohe Erheblichkeiten durch Verkehrslärmimmissionen von der benachbarten Hauptverkehrsstraße sowie für die Naherholung zu erwarten. Auch für das Landschaftsbild ist wegen der Eingriffe in eine historische Kulturlandschaft (Streuobstgürtel) eine hohe Umweltauswirkung zu erwarten.

Belange des Denkmalschutzes

Auf der Fläche befindet sich eine Struktur (ausgeprägt runde Kuppe), bei der eine mögliche Denkmalrelevanz zu prüfen ist (Großgrabhügel der Hallstattzeit?). Aus dem ehemaligen Steinbruchbereich liegt ein hallstattzeitlicher Grabfund vor (KD Eningen Nr. 8).

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Straße Auf der Ebene. Ein Ausbau ist erforderlich, eine innere Erschließung ist erforderlich. Eine direkte Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz ist gegeben.

Hinweise

Bezogen auf die Flächengröße sind in größerem Umfang Streuobstbestände betroffen.

Altlastenrelevanz ist zu prüfen.

Kugeläcker

Begründung Flächenauswahl

Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Fläche dient der Erweiterung bestehender Gewerbegebiete an der Arbachtalstraße und stellt die 1. Priorität bei der Umsetzung neuer Gewerbegebiete dar. Die Fläche wurde um den im FFH-Gebiet gelegenen Teil verkleinert. Für die Fläche wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt (Teilgebiet 2). Der Satzungsbeschluss ist noch ausstehend, ist aber noch für das Jahr 2024 vorgesehen. Naturschutzfachliche Belange sind im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens abschließend behandelt. Von der grundsätzlichen Realisierbarkeit der Fläche kann daher ausgegangen werden. Für eine kleinere Teilfläche (Teilgebiet 1) hat ein Bebauungsplan zwischenzeitlich Rechtskraft erlangt, die Fläche wurde entsprechend angepasst.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit. Schutzgutbezogen sind hohe Umweltauswirkungen im Hinblick auf die Naherholung und das Landschaftsbild durch Eingriffe in eine historische Kulturlandschaft (Streuobstgürtel), die zu erwartende Beeinträchtigung einer Kaltluftabflussbahn und eine mögliche Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten zu erwarten.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Arbachtalstraße. Eine innere Erschließung ist evtl. zusätzlich erforderlich. Eine Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz erfolgt durch das bestehende Gewerbegebiet.

Hinweise

Bezogen auf die Flächengröße sind in größerem Umfang Streuobstbestände betroffen. Die tatsächliche Betroffenheit ist im B-Planverfahren zu prüfen (Verifizierung der LUBW-Daten erforderlich).

Die Fläche grenzt unmittelbar an ein FFH-Gebiet an.

In der Fläche sind mit einem Flächenanteil von > 20 % der Gesamtfläche FFH-Mähwiesen kartiert. Im B-Planverfahren ist bei Überplanung von FFH-Mähwiesen eine Ausnahmegenehmigung/Befreiung erforderlich.

6.3.3.5 Kusterdingen

Im FNP sind für Kusterdingen die nachfolgend geplanten Entwicklungsflächen als gewerbliche Planungsflächen dargestellt.

Entwicklungsflächen Gewerbe

Gewerbliche Bauflächen			
Kusterdingen	GE Braike West		0,70 ha
	GE Löhlen-Südost		1,60 ha
Mähringen	GE Brühl		1,20 ha
			3,50 ha
Gemischte Bauflächen			
Kusterdingen	Schillerstraße/Lachenweg	0,8 ha × 0,5	0,40 ha
Wankheim	Wiesenweg	0,4 ha × 0,5	0,20 ha
	Heerstraße/Talweg	0,8 ha × 0,5	0,40 ha
			1,00 ha
Σ Entwicklungsflächen Gewerbe			**4,50 ha**

Kusterdingen, GE Braike West

Begründung Flächenauswahl

Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Fläche ist als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Braike vorgesehen, die dort bestehende Erschließung kann auch für die neue gewerbliche Baufläche genutzt werden.

Regionalplanerische Belange

Die Fläche berührt folgende Grundsätze der Regionalplanung:

- Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug
- Vorbehaltsgebiet Bodenerhaltung

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen sind hohe Umweltauswirkungen für den Boden/Fläche und aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit zu erwarten.

Verkehrliche Aspekte

Erschließung über bestehendes Straßennetz gegeben.

Kusterdingen, GE Löhlen-Südost

Begründung Flächenauswahl

Die Fläche dient der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Löhlen in südlicher Richtung und soll den Erweiterungsbedarf ansässiger Unternehmen decken. Im östlichen Teil liegt bereits eine konkrete Planung vor. Im rechtswirksamen FNP ist hier Fläche für die Landwirtschaft und Wohnbaufläche dargestellt. Für die Fläche befindet sich ein Bebauungsplan „Gewerbegebiet Löhlen Süd“ in Aufstellung.

Regionalplanerische Belange

Die Fläche berührt folgende Grundsätze der Regionalplanung:

- Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug
- Vorbehaltsgebiet Bodenerhaltung

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen sind hohe Umweltauswirkungen für den Boden/Fläche und aufgrund der landwirtschaftlichen Eignung zu erwarten.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Lustnauer Straße. Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz erfolgt u. a. durch bestehende Wohn-, Misch- und Gewerbegebiete.

Hinweise

Am östlichen Rand der Fläche verläuft eine Fernwasserleitung der Bodensee-Wasserversorgung, deren Bestand zu sichern ist.

Mähringen, GE Brühl

Begründung Flächenauswahl

Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Fläche dient der Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes.

Regionalplanerische Belange

Die Fläche berührt folgende Grundsätze der Regionalplanung:

- Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug
- Vorbehaltsgebiet Bodenerhaltung
- Vorbehaltsgebiet Erholung

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit. Hohe Erheblichkeiten sind wegen der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit und für das Schutzgut Boden/Fläche zu erwarten.

Belange des Denkmalschutzes

Die Fläche befindet sich in der geschützten Umgebung der Evangelischen Pfarrkirche als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung, das zudem von der Regionalplanung als regional bedeutsam eingestuft wurde. Im nachfolgenden Bebauungsplan sind Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Nelkenstraße und Blumenstraße. Eine Verlängerung dieser beiden Straßen ist erforderlich. Die Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz erfolgt durch ein bestehendes Mischgebiet.

Hinweise

Die Fläche wird am westlichen Rand von Fernwasserleitungen der Bodensee-Wasserversorgung gequert. Ein entsprechender Schutzstreifen ist zu beachten.

Altlastenrelevanz ist zu prüfen.

6.3.3.6 Kirchentellinsfurt

Im FNP sind für Kirchentellinsfurt die nachfolgend geplanten Entwicklungsflächen als gewerbliche Planungsflächen dargestellt.

Entwicklungsflächen Gewerbe
Gewerbliche Bauflächen

Braike GE 1				3,60 ha
Gemischte Bauflächen				
Braike MI 1	0,9 ha	x	0,5	0,45 ha
Braike MI 2	1,9 ha	x	0,5	0,95 ha
				1,40 ha
Σ Entwicklungsflächen Gewerbe				**5,00 ha**

Braike GE 1

Begründung Flächenauswahl

Die Fläche dient der Deckung von Erweiterungsbedarf der im bestehenden Gewerbegebiet bereits ansässigen Unternehmen. Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche als gewerbliche Baufläche und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Regionalplanerische Belange

Die Fläche berührt folgende Grundsätze der Regionalplanung:

- Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug
- Vorbehaltsgebiet Bodenerhaltung

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Hohe Erheblichkeiten sind wegen der landwirtschaftlichen Eignung und für das Schutzgut Boden/Fläche zu erwarten.

Belange des Denkmalschutzes

Nördlich benachbart befindet sich ein jungsteinzeitliches Siedlungsareal unbekannter Ausdehnung (KD Kirchentellinsfurt Nr. 2).

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Sickenhäuserstraße, Reutlinger Straße, Braikestraße und Johannisstraße. Evtl. ist ein Ausbau von Feldwegen zur inneren Erschließung erforderlich. Direkte Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz erfolgt durch geplante Wohn- und Mischgebiete.

6.3.3.7 Dettenhausen

Im FNP sind für Dettenhausen die nachfolgend geplanten Entwicklungsflächen als gewerbliche Planungsflächen dargestellt.

Entwicklungsflächen Gewerbe				
Gewerbliche Bauflächen				
Kuchenäcker:				6,40 ha
Gemischte Bauflächen				
An der Tübinger Straße:	0,5 ha	×	0,5	0,25 ha

Neuer Sauwasen:	2,9	ha ×	0,5	1,45 ha
				1,70 ha

Σ Entwicklungsflächen Gewerbe **8,10 ha**

Kuchenäcker

Begründung Flächenauswahl

Es handelt sich um die einzige geplante gewerbliche Baufläche in Dettenhausen. Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche bereits als gewerbliche Baufläche enthalten. Die Fläche dient im Wesentlichen zur Deckung des Bedarfes an gewerblichen Bauflächen. Für eine Teilfläche ist ein B-Plan (Gewerbegebiet Birkenplatz) in Aufstellung.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Straße Kuchenäcker. Ein Ausbau und eine innere Erschließung sind evtl. erforderlich. Die Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz erfolgt durch bestehende Misch- und Gewerbegebiete.

Hinweise

In der Fläche sind mit einem Flächenanteil von > 20 % der Gesamtfläche FFH-Mähwiesen kartiert. Im B-Planverfahren ist bei Überplanung von FFH-Mähwiesen eine Ausnahmegenehmigung/Befreiung erforderlich.

6.3.3.8 Wannweil

Im FNP sind für Wannweil die nachfolgend geplanten Entwicklungsflächen als gewerbliche Planungsflächen dargestellt.

Entwicklungsflächen Gewerbe				
Gewerbliche Bauflächen				
Kieser				3,50 ha
Mark West				4,50 ha
				8,00 ha
Gemischte Bauflächen				
Jahnstraße	3,3	ha ×	0,5	1,65 ha
Südlicher Griess	0,7	ha ×	0,5	0,35 ha
				2,00 ha

Σ Entwicklungsflächen Gewerbe **10,00 ha**

Kieser

Begründung Flächenauswahl

Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche in deutlich größerer Abgrenzung bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Gemäß den aktuellen gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen wird die Fläche im Südwesten verkleinert.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen sind hohe Erheblichkeiten wegen der randlichen Betroffenheit bei extremen Hochwasserereignissen sowie wegen der Lage in einem Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz zu erwarten. Auch im Hinblick auf eine mögliche artenschutzrechtliche Relevanz und den Eingriff in FFH-Mähwiesen ergeben sich hohe Auswirkungen.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über die Jahnstraße und Grießstraße und bestehenden Feldweg (Ausbau erforderlich). Eine innere Erschließung ist erforderlich. Die Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz erfolgt durch bestehende Wohn- und Mischgebiete.

Hinweise

In der Fläche sind mit einem Flächenanteil von > 20 % der Gesamtfläche FFH-Mähwiesen kartiert. Im B-Planverfahren ist bei Überplanung von FFH-Mähwiesen eine Ausnahmegenehmigung/Befreiung erforderlich.

Mark West

Begründung Flächenauswahl

Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Mit einer geringfügigen Anpassung der Abgrenzung entlang vorhandener Flurstücke soll die Umsetzbarkeit erleichtert werden. Die Fläche liegt verkehrsgünstig und in unmittelbarem Anschluss an das großflächige Gewerbegebiet West der Stadt Reutlingen. Die Erschließung über den nahe gelegenen Knoten der B 28 ist unproblematisch und günstig. Eine interkommunale Entwicklung bietet sich an. Die Baufläche ist Teil des interkommunalen Wirtschaftsgebietes Mark West, welches derzeit von der Stadt Reutlingen und der Gemeinde Kusterdingen gemeinsam entwickelt wird.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen sind hohe Umweltauswirkungen für den Boden/Fläche und aufgrund der landwirtschaftlichen

Eignung zu erwarten. Weiterhin sind hohe Umweltauswirkungen im Hinblick auf die Luftschadstoffbelastung wegen der Lage im Nahbereich zur viel befahrenen B 28 zu erwarten.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Carl-Zeiss-Straße an die B 28 auf Reutlinger Gemarkung. Eine innere Erschließung ist erforderlich.

6.4 Sonstige Bauflächen

6.4.1 Flächen für Gemeinbedarf

Im FNP sind auch Angaben über den zukünftigen Bedarf an Gemeinbedarfseinrichtungen zu machen.

Im Hinblick auf den Planungshorizont 2030 wird auf eine konkrete Zielformulierung verzichtet. Abhängig von den jeweils geltenden und sich verändernden Rahmenbedingungen (z. B. demographischer Wandel, Familienzuzug infolge von Wohngebietsentwicklungen usw.) werden, sobald erforderlich, neue Standortkonzeptionen erarbeitet.

Nachdem im FNP gegenüber dem rechtswirksamen FNP in fast allen Kommunen des NBV eine Reduzierung der Flächenpotenziale für Wohnen erfolgt, wird davon ausgegangen, dass die bereits vorhandenen und im FNP definierten Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf bis zum Planungshorizont 2030 ausreichend Bedarfspotenzial bieten.

Unabhängig davon sind Gemeinbedarfseinrichtungen wie bspw. Kindergärten bedarfsorientiert in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) auch in Wohngebieten realisierbar.

Im FNP sind über den bereits dargestellten Bestand hinaus folgende weiteren Entwicklungsflächen für Gemeinbedarfseirichtungen enthalten.

Tübingen, Südbad (Sportanlage)

Begründung Flächenauswahl

Die bereits als Sportanlage im Südbad genutzte Fläche wird künftig als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Es ergeben sich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit. Hohe Umweltauswirkungen bestehen für das Schutzgut Wasser wegen der Lage im Überschwemmungsgebiet.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Straße Freibad.

Tübingen, Derendingen (Schule)

Begründung Flächenauswahl

Die Nutzung „Schule“ ist in Ergänzung der neuen großen Baufläche Saiben vorgesehen und kann mit ihrer Lage am Rand zwischen der Baufläche Saiben und dem Siedlungsbestand Derendingen dazu beitragen, den Schulbedarf an dieser Stelle des Gemeindegebietes zu decken.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen ergibt sich eine hohe Erheblichkeit durch die landwirtschaftliche Eignung und für das Schutzgut Boden/Fläche.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über die Stephanstraße. Die Erschließung erfolgt über ein bestehendes Wohngebiet.

Hinweise

In der Fläche sind mit einem Flächenanteil von > 20 % der Gesamtfläche FFH-Mähwiesen kartiert. Im B-Planverfahren ist bei Überplanung von FFH-Mähwiesen eine Ausnahmegenehmigung/Befreiung erforderlich.

6.4.2 Sonderbauflächen

Der Bedarf zur Darstellung von Sonderbauflächen im FNP ergibt sich bei konkreten Bauvorhaben, die aufgrund ihrer Nutzungscharakteristik nicht den normalen Baugebieten nach BauNVO zugeordnet werden können. Die im Gebiet des NBV geplanten Sonderbauflächen sind nachfolgend dargestellt.

6.4.2.1 Reutlingen

Im FNP ist für Reutlingen folgende Sonderbaufläche dargestellt.

Sondelfingen, Spießhart

Begründung Flächenauswahl

Im rechtswirksamen FNP ist eine 13,8 ha große Fläche bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Mit der Fläche sollte ein gewerblicher Schwerpunkt im Osten von Sondelfingen geschaffen werden. Die Fläche ist verkehrlich gut durch die direkte Lage an der B 28 erschlossen, allerdings wird der Bau eines neuen kreuzungsfreien Anschlusses erforderlich. Im Jahr 1995 wurde bereits ein Bebauungsplanverfahren für einen kreuzungsfreien Anschluss zur Erschließung des bestehenden Schafhofes durchgeführt. Diese Planung muss für eine Erschließung der Fläche erweitert werden. Dabei ist auch die bestehende Radwegverbindung Reutlingen-Metzingen zu berücksichtigen. Eine direkte Anbindung/Erschließung über Sondelfingen ist nicht vorgesehen.

Da die Fläche direkt an der Eisenbahntrasse liegt, lässt sie sich durch den Bau einer Haltestelle auch an das Netz der Regional-Stadtbahn anschließen.

Die städtebaulichen Absichten hinsichtlich der Entwicklung dieser Fläche haben sich geändert. Die Fläche ist jetzt als Ersatzstandort für die Klinik Reutlingen vorgesehen. Künftig wird im FNP daher eine Sonderbaufläche dargestellt.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Verkehrliche Aspekte

Direkter Anschluss an die B 28 ist zu prüfen. Innere Erschließung erforderlich.

6.4.2.2 Tübingen

Im FNP sind für Tübingen die nachfolgenden Entwicklungsflächen als Planungsflächen für Sondernutzungen dargestellt. Wesentliche Grundlage für die Darstellung von Entwicklungsflächen für die Sondernutzungen Universität und Klinikum ist der Rahmenplan Scharrenberg des UKT, in dem die Bedürfnisse für einen Ausbau der bestehenden baulichen Einrichtungen dargelegt sind.

Entwicklungsflächen Sonderbauflächen

Tübingen	Obere Sarchhalde	3,10	ha
	Steinenberg	3,40	ha
	Weilheimer Wiesen	2,80	ha
Tübingen/ Weilheim	Infrastrukturanlagen/ÖPNV	4,70	ha
Bühl	Schuppengebiet Kohlrain	0,70	ha
Hagelloch	Rosenau/Ebenhalde	7,20	ha
Σ Entwicklungsflächen Sonderbauflächen		**21,90**	**ha**

Bühl, Schuppengebiet Kohlrain

Begründung Flächenauswahl

Die Sonderbaufläche soll die Nachfrage nach landwirtschaftlichen Schuppen im Randbereich der Siedlungsfläche decken. Die Fläche Kohlrain ist im rechtswirksamen FNP bereits als Sonderbaufläche Schuppengebiet dargestellt.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche Kohlrain führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen ist eine hohe Erheblichkeit bei der Fläche Kohlrain für den Boden/Fläche vorhanden.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über die Straße Am Kohlrain. Eine Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz besteht über das bestehende Mischgebiet.

Hinweise

Bei einer Bebauung sind voraussichtlich Vorkehrungen gegenüber Starkregenereignissen zu treffen.

In der Fläche sind mit einem Flächenanteil von > 20 % der Gesamtfläche FFH-Mähwiesen kartiert. Im B-Planverfahren ist bei Überplanung von FFH-Mähwiesen eine Ausnahmegenehmigung/Befreiung erforderlich.

Weilheim, Infrastrukturanlagen/ÖPNV

Begründung Flächenauswahl

Im Anschluss an das bestehende Bahnbetriebswerk in der Weststadt war die Errichtung eines 2. Bahnbetriebswerkes im Zusammenhang mit den Anforderungen eines Bahnunternehmens vorgesehen. Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Mit der Lage neben einem bestehenden Bahnbetriebswerk können Synergieeffekte für weitere Infrastrukturanlagen und ÖPNV allgemein genutzt werden, die Fläche wurde gegenüber dem Vorentwurf deutlich verkleinert.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen sind hohe Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden/Fläche zu erwarten.

Verkehrliche Aspekte

Eine Erschließung erfolgt über die Zuwegung zum bestehenden Busdepot.

Hinweise

Altlastenrelevanz ist zu prüfen.

Tübingen, Obere Sarchhalde

Begründung Flächenauswahl

Die Fläche dient für Erweiterungen von Universität/Universitätsklinikum. Es handelt sich um eine gut erschlossene Fläche mit hohem räumlichem Bezug zum Klinikum Berg. Die Fläche liegt unmittelbar angrenzend zur Fläche Obere Maderhalde. Im rechtswirksamen FNP ist

die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Gegenüber dem Vorentwurf wurde die Fläche vergrößert. Nach aktuellem Stand ist eine bauliche Nutzung der Fläche frühestens ab 2035 vorgesehen.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen sind hohe Umweltauswirkungen für das Landschaftsbild durch Eingriffe in den Streuobstgürtel und für das Schutzgut Boden/Fläche zu erwarten.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Schnarrenbergstraße. Eine direkte Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz ist gegeben. Das stark abfallende Gelände ist zu beachten.

Tübingen, Steinenberg

Begründung Flächenauswahl

Die Fläche dient für Erweiterungen für Universität/Universitätsklinikum. Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche bereits als Sonderbaufläche Kliniken dargestellt. Der Standort weist einen guten räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den bestehenden Klinikeinrichtungen Berg auf.

Der Flächenumgriff entspricht mit 3,4 ha dem aktuellen Masterplan für die Erweiterung von Universität/Universitätsklinikum in diesem Bereich und wurde aus naturschutzfachlichen Gründen gegenüber dem ursprünglichen Flächenumgriff von 9,6 ha deutlich verkleinert. Dadurch können Eingriffe in Naturhaushalt/Landschaftsbild vermieden/minimiert werden.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit. Schutzgutbezogen sind hohe Umweltauswirkungen durch die Betroffenheit einer historischen Kulturlandschaft (z. B. Trockensteinmauern früherer Weinbergnutzung), die Eingriffe in FFH-Flachland-Mähwiesen und Streuobstbestände mit artenschutzrechtlich relevanten Arten (Wendehals, Halsbandschnäpper, Ziegenmelker, Fledermäuse), den schwierigen Baugrund und das Landschaftsbild zu erwarten. Durch die deutliche Flächenverkleinerung können die Umweltauswirkungen insgesamt reduziert werden.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über die Verlängerung der bestehenden Elfriede-Aulhorn-Straße. Innere und äußere Erschließung notwendig. Mit der Verlängerung besteht eine direkte Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz.

Hinweise

Bezogen auf die Flächengröße sind in größerem Umfang Streuobstbestände betroffen. Die tatsächliche Betroffenheit ist im B-Planverfahren zu prüfen (Verifizierung der LUBW-Daten erforderlich).

In der Fläche befinden sich FFH-Mähwiesen der Schutzkategorie A.

Waldabstand ist im B-Planverfahren zu beachten.

Wegen des hohen naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Potenzials im Umfeld empfiehlt der Landschaftsplan angrenzend an die Fläche eine Ausweisung als Naturschutzgebiet.

Tübingen, Weilheimer Wiesen

Begründung Flächenauswahl

Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche als Grünfläche „Freizeitanlage Oberes Neckartal“ dargestellt und auch so genutzt. Künftig ist eine Nutzung als Fest-/Kulturplatz vorgesehen, dafür ist die Darstellung als Sonderbaufläche erforderlich.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen ergibt sich eine hohe Erheblichkeit durch die landwirtschaftliche Eignung, für das Schutzgut Boden/Fläche und aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Straße Freibad.

Hagelloch, Rosenau/Ebenhalde

Begründung Flächenauswahl

Die Fläche dient für Erweiterungen für Universität/Universitätsklinikum. Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche im südöstlichen Bereich als Sonderbaufläche Universität und auf der Restfläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Gegenüber dem ursprünglichen Flächenumgriff ist die Fläche deutlich verkleinert worden, der Bereich eines ehemaligen Weinbergs mit kulturhistorischen Relikten (z. B. Weinbergshäuschen) wird nicht mehr überplant.

Regionalplanerische Belange

Außer den naturschutzfachlichen Aspekten waren auch regionalplanerische Belange maßgebend für die Verkleinerung der Fläche von ursprünglich 12,4 ha auf aktuell 7,2 ha. Wegen

der Betroffenheit regionalplanerischer Ziele (Vorranggebiete Grünzäsur und Natur und Landschaftspflege) wurde der gesamte westliche Teilbereich gestrichen, mit der aktuellen Abgrenzung der Fläche können die Zielkonflikte mit der Regionalplanung weitgehend vermieden werden (nur randlich kleinflächige Betroffenheit).

Die Fläche berührt folgende Grundsätze der Regionalplanung:

- Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug
- Vorbehaltsgebiet Bodenerhaltung
- Vorbehaltsgebiet Erholung

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen sind hohe Umweltauswirkungen wegen der Eingriffe in Streuobstbestände und die Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten (Wendehals, Halsbandschnäpper, Fledermäuse) zu erwarten. Weitere hohe Umweltauswirkungen ergeben sich für den Boden/Fläche und für das Landschaftsbild. Durch die Reduzierung der Fläche auf den östlichen Teil konnten die Umweltauswirkungen verringert werden.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt von der Ebenhalde/Schnarrenbergstraße aus. Es besteht eine direkte Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz.

Hinweise

Im Westen ragt die Fläche in ein Landschaftsschutzgebiet hinein.

Waldabstand ist im B-Planverfahren zu beachten.

Altlastenrelevanz ist zu prüfen.

6.4.2.3 Pfullingen

Im FNP ist für Pfullingen folgende Sonderbaufläche dargestellt.

Schuppengebiet Unter den Wegen

Begründung Flächenauswahl

Die Fläche dient der Bereitstellung von Schuppen zur Unterbringung landwirtschaftlicher Geräte und ist im direkten Anschluss an die gewerbliche Baufläche Unter den Wegen II angeordnet. Dadurch kann eine wirtschaftliche Erschließung realisiert werden.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über die benachbarten Gewerbegebiete „Unter den Wegen“ sowie über den Ernst-Trumpp-Weg.

6.4.2.4 Eningen

Möve-Areal

Begründung Flächenauswahl

Bei der Fläche handelt es sich um die Reaktivierung einer brachgefallenen Gewerbefläche. Auf dem Fabrikgelände der ehemaligen Fa. Möve soll als Sondernutzung großflächiger Einzelhandel in Verbindung mit Wohnnutzung ermöglicht werden. Eine solche Nutzung entspricht den Zielen der Innenentwicklung und trägt dazu bei, den Ortskern zu stärken. Wohnnutzung ist nach aktuellem Kenntnisstand auf insgesamt 0,8 ha der Fläche vorgesehen, für die Plausibilitätsprüfung wird die Fläche wie eine gemischte Baufläche behandelt.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu unerheblichen Umweltauswirkungen.

Verkehrliche Aspekte

Eine Erschließung erfolgt über die bestehende Reutlinger Straße. Das Gebiet ist u. a. über eine direkte Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz erschlossen.

6.4.2.5 Kusterdingen

Im FNP ist für Kusterdingen folgende Sonderbaufläche dargestellt:

Lange Gasse

Begründung Flächenauswahl

Die Fläche war zum Vorentwurf Bestandteil der geplanten Wohnbaufläche Schillerstraße/ Lachenweg. Hier soll ein Pflegeheim und eine Wohnanlage für Seniorenwohnen entstehen. Ein rechtskräftiger vorhabenbezogener Bebauungsplan liegt mittlerweile vor.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen ergibt sich eine hohe Erheblichkeit durch die landwirtschaftliche Eignung und für das Schutzgut Boden/Fläche.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Lange Gasse.

6.4.2.6 Wannweil

Im FNP ist für Wannweil folgende Sonderbaufläche dargestellt.

Erweiterung Sportanlage Weilhau

Begründung Flächenauswahl

Im rechtswirksamen FNP ist die Erweiterungsfläche für die bestehende Sportanlage Weilhau als Grünfläche Sportanlage dargestellt. Mit der Erweiterungsfläche soll gemäß Bedarfsplan 1987 die Erweiterung des Sportplatzgeländes vorbereitet werden.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen geringen Erheblichkeit.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Zuwegung zur Sportanlage.

Hinweise

Altlastenrelevanz ist zu prüfen.

6.4.3 Infrastrukturflächen

Die Darstellung von Infrastrukturflächen richtet sich nach dem konkreten Bedarf.

6.4.3.1 Tübingen

Weilheim, Neckarweg (Bahnanlage)

Begründung Flächenauswahl

Kleinflächige Bereitstellung von Flächen, die für den Bahnbetrieb erforderlich sind. Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche als Sonderbaufläche Verbrauchermarkt (ehemals Real) dargestellt.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu unerheblichen Umweltauswirkungen.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über das ehemalige REAL-Gelände.

Hinweise

Altlastenrelevanz ist zu prüfen.

6.4.3.2 Pfullingen

Erweiterung Wertstoffhof

Begründung Flächenauswahl

Der bestehende Wertstoffhof Schinderteich soll erweitert werden. Die Erweiterungsflächen liegen im westlichen Anschluss an den bestehenden Wertstoffhof.

Regionalplanerische Belange

Die Fläche berührt folgende Ziele der Regionalplanung:

- Vorranggebiet Regionaler Grünzug

Die Fläche berührt folgende Grundsätze der Regionalplanung:

- Vorbehaltsgebiet Bodenerhaltung

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu unerheblichen Umweltauswirkungen.

Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über den bestehenden Wertstoffhuf direkt an Das Hauptverkehrsstraßennetz.

6.5 Grünflächen

Der Bedarf zur Darstellung von Grünflächen im FNP ergibt sich aus einer konkreten Nachfragesituation. Durch die Darstellung von weiteren Grünflächen sollen insbesondere bestehende Defizite an verfügbaren Sportflächen und -einrichtungen ausgeglichen werden.

6.5.1 Tübingen

Im FNP sind für Tübingen die nachfolgenden Entwicklungsflächen als geplante Grünflächen dargestellt.

Entwicklungsflächen Grünflächen/Sportanlagen

Tübingen	Unteres Burgholz	0,90 ha
Pfrondorf	Sportflächen an der Schönbuchhalle	4,20 ha
Hirschau	Sportplatzerweiterung	2,60 ha
Unterjesingen	Sportplatzerweiterung Nord	0,50 ha
Weilheim	Grünfläche Schelmen	4,90 ha

Derendingen	Grünfläche Saiben	2,50 ha
Σ Entwicklungsflächen Grünflächen/Sportanlagen		**15,60 ha**

Tübingen, Unteres Burgholz

Begründung Flächenauswahl

Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Vorentwurf war hier eine Wohnbaufläche vorgesehen. Anstelle einer Wohnbebauung ist jetzt eine Grünfläche dargestellt.

Regionalplanerische Belange

Die Fläche berührt folgende Grundsätze der Regionalplanung:

- Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug
- Vorbehaltsgebiet Bodenerhaltung
- Vorbehaltsgebiet Erholung

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Wegen des Erhalts des Freiraums (keine bauliche Nutzung) ist dies insgesamt nicht relevant

Verkehrliche Aspekte

Nicht relevant

Hinweise

In der Fläche sind mit einem Flächenanteil von > 20 % der Gesamtfläche FFH-Mähwiesen kartiert. Im B-Planverfahren ist bei Überplanung von FFH-Mähwiesen eine Ausnahmegenehmigung/Befreiung erforderlich.

Pfrondorf, Sportflächen an der Schönbuchhalle

Begründung Flächenauswahl

Gemäß dem Rahmenplan sollen die Nutzungen des Sportbereiches Untere Höhbergstraße und der Tennisanlagen auf dem Bereich westlich der Sportflächen an der Schönbuchhalle verlagert werden. Der rechtswirksame FNP stellt in diesem Bereich Fläche für die Landwirtschaft dar.

Regionalplanerische Belange

Die Fläche berührt folgende Grundsätze der Regionalplanung:

- Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug
- Vorbehaltsgebiet Bodenerhaltung

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen sind hohe Erheblichkeiten im Hinblick auf das Schutzgut Boden/Fläche sowie wegen der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit der Fläche zu erwarten.

Verkehrliche Aspekte

Die geplante Nutzung der Fläche führt zu keinem regelmäßigen werktäglichen Verkehrsaufkommen.

Hirschau, Sportplatzerweiterung

Begründung Flächenauswahl

In Hirschau ist eine Erweiterung des bestehenden Sportplatzbereiches am südwestlichen Siedlungsrand geplant. Die Planungsfläche ist im Rahmenplan enthalten. Der rechtswirksame FNP stellt in diesem Bereich Fläche für die Landwirtschaft dar.

Die Fläche berührt folgende Grundsätze der Regionalplanung:

- Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Hohe Erheblichkeiten sind für das Schutzgut Boden/Fläche sowie aufgrund der landwirtschaftlichen Eignung der Fläche zu erwarten.

Verkehrliche Aspekte

Die geplante Nutzung der Fläche führt zu keinem regelmäßigen werktäglichen Verkehrsaufkommen.

Unterjesingen, Sportplatzerweiterung Nord

Begründung Flächenauswahl

Die kleinflächige Sportplatzerweiterung ist im Rahmenplan enthalten und dient der Deckung des aktuellen Bedarfes. Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche als Grünfläche Sportanlagen dargestellt.

Regionalplanerische Belange

Die Fläche berührt folgende Grundsätze der Regionalplanung:

- Vorbehaltsgebiet Bodenerhaltung
- Vorbehaltsgebiet Erholung

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu mittleren Umweltauswirkungen. Hohe Umweltauswirkungen ergeben sich für die Schutzgüter Boden/Fläche sowie Landwirtschaft und aufgrund der Lage in einem Überschwemmungsgebiet.

Verkehrliche Aspekte

Die geplante Nutzung der Fläche führt zu keinem regelmäßigen werktäglichen Verkehrsaufkommen.

Hinweise

Die Fläche liegt vollständig im Vorranggebiet Regionaler Grünzug. Wegen der Lage im Überschwemmungsgebiet ist ein Retentionsflächenausgleich erforderlich.

Weilheim, Grünfläche Schelmen

Begründung Flächenauswahl

Ergänzend zur gewerblichen Baufläche Schelmen stellt die randliche Grünfläche die Eingrünung am Ostrand dar.

Regionalplanerische Belange

Vgl. Gewerbliche Baufläche Schelmen

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu mittleren Umweltauswirkungen. Nachdem hier keine bauliche Nutzung vorgesehen ist (Eingrünung), ist dies für die geplante Nutzung irrelevant.

Verkehrliche Aspekte

Nicht relevant

Weilheim, Grünfläche Saiben

Begründung Flächenauswahl

Die Grünfläche stellt eine randliche Eingrünung der gemischten Baufläche Saiben dar und dient als räumliche Trennung des Baugebietes zum angrenzenden Siedlungsbereich Derendingen.

Regionalplanerische Belange

Mit der Abgrenzung der Grünfläche ist sichergestellt, dass der regionale Grünzug (Vorbehaltsgebiet) in diesem Bereich größtenteils erhalten bleiben kann.

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu mittleren Umweltauswirkungen. Nachdem hier keine bauliche Nutzung vorgesehen ist (Ausgleichsfläche vorgesehen), ist dies für die geplante Nutzung irrelevant.

Verkehrliche Aspekte

Nicht relevant

Hinweise

In der Fläche sind mit einem Flächenanteil von > 20 % der Gesamtfläche FFH-Mähwiesen kartiert. Im B-Planverfahren ist bei Überplanung von FFH-Mähwiesen eine Ausnahmegenehmigung/Befreiung erforderlich.

6.5.2 Wannweil

Im FNP ist für Wannweil die nachfolgende Entwicklungsfläche als geplante Grünfläche dargestellt.

Entwicklungsflächen Grünflächen

Festplatz:	0,80 ha

Festplatz

Begründung Flächenauswahl

Mit der Darstellung der Fläche als Grünfläche Zweckbestimmung Festplatz erfolgt eine planerische Anpassung an eine bereits langjährig stattfindende Nutzung. Neben der sporadischen Festplatznutzung dient die Fläche als Spielgelände. Die Fläche liegt am südlichen Siedlungsrand, ist aber dennoch gut zu erreichen. Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt.

Regionalplanerische Belange

-

Ergebnis Umweltprüfung

Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Schutzgutbezogen ist eine hohe Erheblichkeit wegen der landwirtschaftlichen Eignung der Fläche zu erwarten.

Verkehrliche Aspekte

Die geplante Nutzung der Fläche führt zu keinem regelmäßigen werktäglichen Verkehrsaufkommen.

6.6 Verkehr

Verkehrserzeugung durch die Entwicklungsflächen

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für den Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen wurden die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Flächenentwicklungen untersucht (vgl. Anlage 4).

Um die Auswirkungen jeder Teilfläche für den gesamten Untersuchungsraum bewerten zu können, wurde ein gemeinsames Verkehrsmodell für den Nachbarschaftsverband erstellt. Das Grundgerüst bildet das Validate-Deutschlandmodell mit Straßennetz und Fahrtenmatrizen, aus welchem ein regionaler Ausschnitt verwendet wurde. Mittels der vorliegenden aktuellen Verkehrszählungen sowie Zählstellen aus dem Verkehrsmonitoring des Landes Baden-Württemberg wurde das Modell auf den Analysefall kalibriert, der das heutige Verkehrsaufkommen im Kfz-Verkehr darstellt.

Im nächsten Schritt wurde das Basisszenario 2030 erstellt. Hierzu wurden die Quell-, Ziel- und Durchgangsverkehre mithilfe von statistischen Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung sowie Entwicklungen der Mobilität im Personen- und Güterverkehr auf das Jahr 2030 hochgerechnet. Nicht im Basisszenario enthalten sind hingegen die Verkehre aus den Entwicklungsflächen des FNP für den Nachbarschaftsverband.

Diese Entwicklungsflächen sind im Entwicklungsszenario FNP zusätzlich zum Basisszenario enthalten. Für die Entwicklungsflächen wurde jeweils eine Verkehrserzeugungsberechnung durchgeführt und somit Bewohner-, Besucher-, Beschäftigten- und Kundenverkehr sowie Wirtschafts- und Güterverkehr ermittelt.

Die Einwohnerdichten von Wohngebieten basieren dabei auf Angaben des Regionalplanes und sind je nach Kommune unterschiedlich. Weitere Kenngrößen zur Ermittlung der Wege sind einheitlich und entsprechen mittleren Ansätzen aus der einschlägigen Literatur. Auch für Gewerbegebiete wird einheitlich von mittleren Beschäftigtendichten und Kenngrößen ausgegangen. Für Mischbauflächen wurde ein Ansatz von 50% Wohnnutzung und 50% Gewerbenutzung gewählt. Die Kenngrößen für Sonderbauflächen und Gemeinbedarfsflächen wurden je nach Art der Nutzung individuell festgelegt. Das Ergebnis aus den jeweiligen Berechnungen ergibt die Anzahl der Wege, die durch jede Fläche erzeugt werden.

Diese wurden in weiteren Schritten auf die Verkehrsmittel Öffentlicher Verkehr (ÖV), Nichtmotorisierter Individualverkehr (NMIV) und Motorisierter Individualverkehr (MIV) verteilt. Für die Bestimmung des ÖV-Anteils wurde jede Fläche zunächst nach Entfernung zur nächsten Haltestelle des Bus- und Bahnverkehrs sowie nach der Bedienungshäufigkeit bewertet. Die Lage der Haltestellen sowie die Bedienungshäufigkeiten stammen aus dem GTFS-Datensatz der Nahverkehrsgesellschaft Baden-Württemberg mbH welche über die Datenplattform Mobidata-BW abgerufen wurden. Diese wurden auf Basis von Angaben des Zweckverbandes Regional-Stadtbahn Neckar-Alb um die geplante Regional-Stadtbahn ergänzt. Die zugrundeliegenden mittleren ÖV-Anteile wurden für Reutlingen und Tübingen aus den jeweiligen Haushaltsbefragungen, für Pfullingen, Kusterdingen, Dettenhausen, Eningen, Kirchentellinsfurt und Wannweil aus der Befragung „Mobilität in Deutschland“ für kleinstädtische Kommunen in städtischen Regionen übernommen.

Für die Ermittlung der Anteile des Nichtmotorisierten Individualverkehrs (Fuß- und Radverkehr) wurde nach Gebietstyp unterschieden. Bei Wohnnutzungen ist entscheidend, in welcher Entfernung Einrichtungen des täglichen Bedarfes wie z.B. Lebensmittelmärkte, Schulen, Kindergärten, etc. erreichbar sind. Bei Gewerbegebieten ist entscheidend, ob das Gebiet in bestehende Siedlungsflächen integriert liegt oder nicht. Hieraus resultiert der jeweilige NMIV-Anteil.

Alle Wege, die nicht mit ÖV oder NMIV zurückgelegt werden, werden dem MIV (Pkw und Motorrad) zugeordnet. Der gesamte Kfz-Verkehr einschließlich des Güterverkehrs wurde für die einzelnen Flächen ins Verkehrsmodell eingespeist und auf das Straßennetz umgelegt. Ergebnis ist das Entwicklungsszenario FNP das die Aufsiedlung aller betrachteten Flächen beinhaltet.

Neben den Plänen für die gesamten Kfz-Verkehrsstärken im Netz und Differenzplänen für Analyse und Entwicklungsszenario, wurde für jede der betrachteten Flächen ein Steckbrief erstellt, der Angaben zur Fläche, zu Strukturgrößen und zum Verkehr enthält (vgl. Anlage 4). Die Verkehrlichen Angaben beinhalten die zuvor ermittelte Anzahl der Gesamtwege sowie die Aufteilung auf die einzelnen Verkehrsmittel. Zusätzlich wird für jedes Verkehrsmittel die Erreichbarkeit mit einem Textbaustein bewertet. Im Steckbrief ist eine Modelldarstellung

beigefügt, die die Verkehrsmengen der umgebenden Straßen im Entwicklungsszenario sowie die von der Fläche ausgehenden Verkehre und deren Verteilung auf das Straßennetz zeigt.

Die Pläne zum Entwicklungsszenario FNP zeigen die Prognoseverkehrsmengen für den Fall der Aufsiedlung aller relevanten Flächen des Flächennutzungsplanes. Die erzeugten Verkehrsmengen aus den Steckbriefen verteilen sich auf das Verkehrsnetz, wodurch sich die Verkehrsmengen im Netz erhöhen. Die größten Zunahmen sind hierbei auf dem übergeordneten Straßennetz wie beispielsweise den Bundes- und Landesstraßen zu verzeichnen, auf denen sich der Verkehr großräumig verteilt. Kleinräumig gibt es vereinzelt auch Zunahmen auf den zuführenden Straßenachsen, die zur Erschließung der einzelnen Flächen verwendet werden. Die großen und verkehrsintensiven Flächen sind dabei jedoch in der Regel direkt an das Hauptstraßennetz angebunden, sodass das nachgeordnete Straßennetz nicht übermäßig durch die zugehörigen Verkehre belastet wird.

Insgesamt bewegen sich die Verkehrszunahmen auf Netzebene in einem Rahmen, der durch das bestehende Verkehrsnetz weiterhin abgewickelt werden kann. Detailuntersuchungen zu Knotenpunkten erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Die genauen Zunahmen auf den jeweiligen Straßenachsen können den jeweiligen Differenzplänen entnommen werden.

Straßen

Für das Gebiet des NBV liegen folgende Straßenplanungen vor, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt oder in Aussicht genommen sind und dementsprechend im FNP nachrichtlich aufgenommen oder vermerkt werden:

- Tübingen: Schindhaubasistunnel in Derendingen als Verbindung zwischen B 27 und B 28, Baulänge ca. 3,5 km, die Maßnahme befindet sich aktuell in der Planfeststellung (Verfahren eingeleitet)
- Reutlingen: Dietwegtrasse als Weiterführung der B 312 (Scheibengipfeltunnel) zur B 464, Baulänge ca. 2,45 km, Maßnahme des vordringlichen Bedarfs im aktuellen Bedarfsplan des Bundes 2016
- Tübingen-Unterjesingen: Ortsumfahrung Unterjesingen im Zuge der B 296, Trassenführung im Ammertal südlich von Unterjesingen, die Maßnahme befindet sich aktuell in der Vorplanung

Der Ausbau der B 28 neu zwischen Rottenburg a. N. und Tübingen (bisher L 370 alt) auf einer Länge von ca. 7 km wurde zwischenzeitlich abgeschlossen und im März 2023 in Betrieb genommen.

Die im rechtswirksamen FNP vermerkten Straßenplanungen Ortsumfahrung Ohmenhausen und Ortsumfahrung Gönningen entfallen künftig. Die Ortsumfahrungen Ohmenhausen und Gönningen sind aufgrund des in Reutlingen geplanten Verkehrsentwicklungskonzeptes mit der Regional-Stadtbahn, dem Umsetzungskonzept Stadtbus sowie dem Masterplan Radverkehr nach aktuellem Stand auf absehbare Zeit nicht erforderlich. Die Dietwegtrasse in Reutlingen wird dagegen bis zu einer abschließenden Entscheidung zur neuen „Südumfahrung Orschel-Hagen“ im FNP weiterhin nachrichtlich dargestellt, da sie im Bundesverkehrswegeplan 2030 im vordringlichen Bedarf eingestuft ist.

Regional-Stadtbahn

Für das Gebiet des NBV liegen Planungen zur Realisierung einer Regional-Stadtbahn vor. Die Planungen wurden in einer standardisierten Bewertung auf ihre Machbarkeit untersucht.

Mit der Regional-Stadtbahn soll die Verkehrserschließung im ÖPNV verbessert und ein wichtiger Beitrag zur Verringerung der CO_2-Immissionen und der Feinstaubbelastung geleistet werden. Die im Regionalplan Neckar-Alb als Vorranggebiet – Trasse für den Schienenverkehr, Neubau – enthaltenen Trassen für die Regional-Stadtbahn sind im FNP nachrichtlich übernommen. Auf dieses Ziel der Raumordnung sind nach § 1 Abs.4 BauGB Bauleitplanungen anzupassen. Damit sind die Trassen für die notwendigen Netzerweiterungen offen zu halten. Neben bestehenden Bahntrassen zur Ergänzung eines zusätzlichen Gleises sind davon insbesondere folgende Neubaustrecken betroffen:

- Innenstadtstrecke Reutlingen (zweigleisig) mit Haltepunkten
- Innenstadtstrecke Tübingen (zweigleisig) mit Haltepunkten
- Reutlingen – Engstingen (Innenstadtdurchführung Pfullingen)
- Reutlingen – Gomaringen – Nehren (-Mössingen) (Trassenführung Bereich Ohmenhausen)

Die Planungen für die Regional-Stadtbahn beinhalten auch den Neubau von Bahnhöfen und Haltepunkten im Hinblick auf eine Optimierung der Erschließungsfunktion.

In Pfullingen enthält der FNP neben der Darstellung der Innenstadtdurchführung eine alternative Trasse der Regional-Stadtbahn entlang der ehemaligen Bahntrasse Reutlingen – Kleinengstingen.

In Reutlingen sind für die Innenstadt insgesamt 3 alternative Trassen dargestellt.

Eine ursprünglich vorgesehene Teilstrecke Reutlingen Süd – Eningen unter Achalm ist zwar im Regionalplan Neckar-Alb als Vorranggebiet – Trasse für den Schienenverkehr, Neubau – enthalten, in der standardisierten Bewertung wurde diese Trasse jedoch nicht auf ihre Machbarkeit überprüft. Eine Realisierung dieser Trasse ist wegen des zwischenzeitlich erfolgten Straßenbaus für die B 312 (Scheibengipfeltunnel) technisch schwierig.

Gegen die Innenstadttrasse in Tübingen liegt ein Bürgerentscheid vor. Das Anpassungsgebot des BauGB gilt damit weiterhin, kann jedoch nicht vollzogen werden.

6.7 Regenerative Energiegewinnung

Im Zuge der Energiewende ist die Nutzung regenerativer Energien ein zentraler Baustein für die zukunftsfähige Energieversorgung. Das Klimaschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg gibt als Flächenziel vor, dass 2 % der Landesfläche für Solar- und Windenergie gesichert werden sollen. Nach den Vorgaben des Bundes sind davon 1,8 % für die Windenergie als sog. Windenergiegebiete vorgesehen. Zuständig für die Flächenausweisungen sind die Regionalverbände, die Verfahren zur Definition der Flächenkulisse sollen bis Ende 2025 abgeschlossen sein. Für die Windenergienutzung ist als gesetzliche Vorgabe ein Flächenziel von 1,1 % bis 31.12.2027 bzw. von 1,8 % bis 31.12.2032 relevant.

Grundsätzlich sind Windenergieanlagen gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB im Außenbereich allgemein zulässig, sofern öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Durch die Darstellung

von z. B. Konzentrationszonen für Windenergie im FNP besteht für die Kommunen die Möglichkeit, Standorte von Windenergieanlagen auf diese Konzentrationszonen zu begrenzen und deren Anordnung damit entsprechend der kommunalen Entwicklungsvorstellungen zu steuern. Vorgaben der Regional- und Landesplanung sind dabei zu beachten. Dies bedeutet, dass bei Erreichen der gesetzlich vorgegebenen Flächenziele und Zeitvorgaben die Privilegierung außerhalb der Windenergiegebiete außer Kraft tritt. Windenergieanlagen können dann nur noch innerhalb der Windenergiegebiete errichtet werden. Werden die gesetzlich vorgegebenen Flächenziele und Zeitvorgaben dagegen nicht erreicht, entfällt die Ausschlusswirkung bestehender Windenergie-Konzentrationsplanungen, Windenergieanlagen sind dann überall im Außenbereich privilegiert (keine kommunale Steuerungsmöglichkeit).

Auch für die Nutzung solarer Strahlungsenergie wurde im Zuge der Energiewende eine solche Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 8 und 9 BauGB gesetzlich geregelt, wobei Freiflächen-Solaranlagen in einem Streifen von 200 m entlang von Autobahnen und Schienenwegen mit mindestens 2 Hauptgleisen liegen müssen oder als sog. Agri-PV-Anlagen mit kombinierter Nutzung Landschaft/solare Energiegewinnung einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb zugeordnet sind.

Werden die Vorgaben des § 35 Abs. 1 BauGB nicht erfüllt, erfolgt die bauplanungsrechtliche Sicherung von Freiflächen-Solaranlagen über die kommunale Bauleitplanung (Änderung FNP, Aufstellung Bebauungsplan).

6.7.1 Windenergie

Frühere Planungen NBV

Der NBV führte bereits ab dem Jahr 2012 die 124. FNP-Änderung für die Aufstellung eines sachlichen Teilflächennutzungsplanes „Windkraft“ durch. Potenziell geeignete Standorte wurden identifiziert und einer naturschutzfachlichen Prüfung unterzogen.

Die damals durchgeführten tierökologischen Untersuchungen haben ergeben, dass unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten mit einer Ausnahme keine der untersuchten Potenzialflächen geeignet ist. Der sachliche Teilflächennutzungsplan wurde daher nicht weiterverfolgt.

Aktuelle Planungen Regionalverband Neckar-Alb

Nach aktuellem Planungsstand des Regionalverbandes liegt zwischenzeitlich der Entwurf eines Teilregionalplanes Windenergie vor, das formelle Beteiligungsverfahren ist abgeschlossen. Im Gebiet es NBV sind Vorranggebiete für Windenergienutzung im Entwurf enthalten:

- Westlich von Kusterdingen (TÜ-02)
- Südlich von Tübingen-Bühl/Kilchberg und Weilheim(TÜ-01)
- Südlich von Reutlingen-Ohmenhausen und westlich von Pfullingen (RT-TÜ-01)
- Südlich von Reutlingen-Bronnweiler (RT-TÜ-02)
- Nördlich und südlich von Reutlingen-Mittelstadt (RT-20 und RT-21)
- Nördlich und östlich von Eningen (RT-18 und RT-19)

6.7.2 Solarenergie

Frühere Planungen Regionalverband Neckar-Alb

Bereits in der 4. Änderung des Regionalplans Neckar-Alb von 2021 wurden Kriterien für die verstärkte Solarenergienutzung definiert. Ziel war bereits damals, den Klimaschutz durch die Nutzung regenerativer Energien zu stärken und den Kommunen im Rahmen ihrer Bauleitplanung ausreichend Raum für die Errichtung von Freiflächen-Solaranlagen einzuräumen.

Aktuelle Planungen Regionalverband Neckar-Alb

Analog zur Vorgehensweise bei der Identifizierung von geeigneten Flächen für die Windenergie erfolgt die Suche nach geeigneten Flächen für die Solarenergie. Als Kriterium für einen Ausschluss sind berücksichtigt:

- Aspekte des Natur- und Artenschutzes
- Wald
- Vorranggebiet Landwirtschaft
- Flurbilanzkarte 2022 (Vorrangflur und Vorbehaltsflur I)
- Pflegezonen Biosphärengebiet
- FFH-Flachlandmähwiesen
- Heilquellenschutzgebiet Zone II
- Bereich mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild

Nach aktuellem Planungsstand des Regionalverbandes liegt zwischenzeitlich der Entwurf eines Teilregionalplanes Solarenergie vor, das formelle Beteiligungsverfahren ist abgeschlossen. Im Gebiet es NBV sind Vorrang-/Vorbehaltsgebiete für Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Entwurf enthalten:

- Östlich von Eningen (En01, VRG)
- Südlich von Tübingen-Lustnau (Tu01, VRG)
- Südlich von Tübingen-Derendingen (Tu02, VBG)

7 FNP-Anpassungen bei Bestandsnutzungen

Im Zuge des Verfahrens zur FNP-Neuaufstellung hat sich gezeigt, dass die Darstellungen des rechtswirksamen FNP 1979 im Bereich verschiedener Bestandsnutzungen nicht mehr aktuell sind bzw. noch nicht an den Stand der verbindlichen Bauleitplanung angepasst waren. Dementsprechend ist der FNP im Bereich dieser Bestandsnutzungen berichtigt worden. Die berichtigten bzw. angepassten Bereiche sind nachfolgend im Überblick dargestellt.

7.1 Waldflächen

Für das Gebiet des NBV liegt kein aktueller, umfassender Datensatz amtlicher Waldflächen vor. Die Darstellung von Flächen für Wald erfolgt daher unter Berücksichtigung folgender Datengrundlagen:

- rechtskräftiger FNP

- ATKIS, Datensatz Walddecker
- aktuelle Luftbilder
- Geodaten der Forsteinrichtung
- Überblickskartierungen, insbesondere im Bereich geplanter Entwicklungsflächen

Wie bei allen anderen Flächennutzungen sind auch die Flächen für Wald im FNP nicht parzellenscharf abgegrenzt. Vom Regierungspräsidium Tübingen, Geschäftsbereich Forstpolitik wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des FNP zu diversen Flächen eine fehlende Darstellung als Fläche für Wald angemerkt. Diese Flächen wurden in Abstimmung mit den NBV-Gemeinden im Einzelnen geprüft.

Im Bereich von vorhandenen Deponien/Ablagerungsflächen werden die Flächen im FNP als Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung Abfall/Ablagerung/Flächen für Aufschüttungen dargestellt. Sofern es sich bei diesen Deponien/Ablagerungsflächen um Waldflächen im Sinne des LWaldG handelt, für die lediglich eine befristete Waldumwandlungsgenehmigung erteilt wurde, sind diese Flächen nach Abschluss der Rekultivierung wieder aufzuforsten. Da jedoch für diese Flächen eine Aufgabe der Nutzung als Deponie/Ablagerungsfläche für den Zeithorizont des FNP nicht absehbar ist, wird die tatsächliche Nutzung dargestellt. Eine Wiederaufforstung der Flächen nach Ablauf der Deponie-/Ablagerungsnutzung gemäß den jeweiligen Genehmigungsbescheiden ist davon unbenommen.

Bei folgenden Flächen wurde die Abgrenzung der Flächen für Wald ergänzt bzw. korrigiert, sofern die Überprüfung vor Ort bzw. das in rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzte Planungsrecht einen tatsächlich vorhandenen/geplanten Waldbestand ergeben hat:

- Waldflächen südöstlich von Mähringen, Gemeinde Kusterdingen
- Waldflächen im Bereich Lichtenberger Weg, Stadt Tübingen
- Waldflächen im Süden von Pfullingen
- Waldflächen im Westen von Kirchentellinsfurt
- mehrere Waldflächen im Nordosten von Wannweil
- Waldflächen im Bereich des Baggersees Kirchentellinsfurt
- Waldflächen im Umfeld des SWR-Geländes und am Österberg, Stadt Tübingen
- Waldflächen im Umfeld des Nordrings, Stadt Tübingen
- Waldflächen im Umfeld der Gartenstraße, Stadt Tübingen

Im Umfeld der gewerblichen Entwicklungsfläche Kieser, Gemeinde Wannweil ist im rechtskräftigen FNP 1979 Fläche für Wald dargestellt. Tatsächlich ist auf dieser Fläche eine kleingärtnerische Nutzung vorhanden, die auch weitergeführt werden soll. Wald existiert hier seit Jahrzehnten nicht, eine Aufforstung ist auch nicht geplant. Dementsprechend wird in diesem Bereich entsprechend der tatsächlichen und bereits langjährig betriebenen Nutzung Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Umfeld der Tübinger Straße, Gemeinde Dettenhausen liegt innerhalb eines großflächigen Wohngebietes ein ca. 0,5 ha großes Feldgehölz. Nachdem diese Fläche in der Plausibilitätsprüfung als Innenentwicklungspotenzial für Wohnen angerechnet wurde und auch im rechtskräftigen FNP 1979 bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist, wird dieser Bereich auch künftig als Wohnbaufläche dargestellt.

7.2 Regionalplanerische Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Neuaufstellung des FNP wurden vom Regionalverband Neckar-Alb zu verschiedenen Bestandsnutzungen/-darstellungen Konflikte mit Zielen des Regionalplanes (i. d. R. Vorranggebiete Regionaler Grünzug oder Grünzäsur und Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege) angemerkt. Die Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt:

- Reutlingen – Altenburg, bestehendes Gewerbegebiet Mahden

  Für die Fläche besteht verbindliches Planungsrecht über den Bebauungsplan Mahdenäcker/Mahden von 1996. Die betroffene Fläche (Vorranggebiet Grünzäsur und Natur und Landschaftspflege) im Osten des Gewerbegebietes ist größtenteils im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt. Die Grünfläche gemäß Bebauungsplanfestsetzung wurde im FNP nachrichtlich ergänzt.

- Reutlingen – Bronnweiler, Wohngebiet Mitte West

  Die Abgrenzung der Wohnbauflächen wurde entsprechend der Bestandsbebauung berichtigt und damit im nördlichen Teil (Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege) reduziert.

- Reutlingen – Degerschlacht, Tal

  Für diesen Bereich besteht über den Bebauungsplan „Im Tal“ aus dem Jahr 2000 verbindliches Planungsrecht. Der Bebauungsplan weist teilweise öffentliche und private Grünfläche (Sukzessionsfläche/Streuobstwiese) oder Fläche für die Errichtung von Kleintieranlagen aus. Die Grünflächen wurden gemäß Bebauungsplanfestsetzung im FNP nachrichtlich berichtigt.

- Reutlingen – Mittelstadt, Gartenhausgebiet am Buchbach

  Die bisherige Darstellung im rechtskräftigen FNP 1979 stimmt nicht mit dem Bebauungsplan „Gartenhausgebiet Buchbachtal“ von 1992 überein. Dementsprechend wurde die Abgrenzung des Gartenhausgebietes im Süden nachrichtlich an den rechtskräftigen Bebauungsplan angepasst.

- Reutlingen, Vereinsheim Schützengilde Reutlingen und Gewann Rötwald

  Die zwei Sonderbauflächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Bestandsflächen dargestellt und werden in das Neuaufstellungsverfahren übernommen, ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht an dieser Stelle nicht. Reutlingen, Gartenhausgebiet im Gewann Burgholz

  Die Fläche wurde entsprechend an die Ziele der Regionalplanung angepasst. In diesem Bereich besteht kein Bebauungsplan und keine reale Nutzung im Hinblick auf ein Gartenhausgebiet.

- Tübingen, Gartenhausgebiet Am Kreuzberg

  Die Darstellung des Gartenhausgebietes wurde entsprechend den Anforderungen der Raumordnung angepasst.

- Pfullingen, Gartenhausgebiet Unter dem Kugelberg

  Für diese Fläche existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan, die Abgrenzung des Gartenhausgebietes ist entsprechend der verbindlichen Bauleitplanung angepasst.

- Pfullingen, Gartenhausgebiet im Gewann Mark

  Die Darstellung des Gartenhausgebietes im FNP entspricht der Gebietsabgrenzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1984. Zum damaligen Zeitpunkt

existierte noch kein FFH-Gebiet. Die Abgrenzung des betroffenen Regionalen Grünzuges am Nordrand des Gartenhausgebietes folgt weitgehend, aber nicht vollständig der Abgrenzung des FFH-Gebietes. Die Abgrenzung des FFH-Gebietes folgt in diesem Bereich nur bedingt vorhandenen Strukturen oder Flurstücksgrenzen. Insofern ist zu vermuten, dass die FFH-Grenze unscharf abgegrenzt wurde. Nachdem aktuell eine Neuabgrenzung der Natura 2000-Gebiete auf großmaßstäbigen Karten erfolgt, soll vor einer Anpassung des Gartenhausgebietes in diesem Bereich die Feinabgrenzung des FFH-Gebietes abgewartet werden.

- Eningen unter Achalm, Gartenhausgebiet am Hakenbühl

  Die Abgrenzung des Gebietes geht auf den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan aus dem Jahr 1978 zurück, der allerdings nicht weitergeführt wurde und der auch in Zukunft nicht weitergeführt werden soll, da in Teilen des tatsächlichen Bestandes derzeit Konflikte mit naturschutzfachlichen (FFH-Gebiet) und regionalplanerischen (Vorranggebiet Regionaler Grünzug und Gebiet für Naturschutz- und Landschaftspflege) Vorgaben bestehen und entsprechende Nutzungen zukünftig nicht geplant sind. Die Darstellung eines Gartenhausgebietes in diesem Bereich wird daher gestrichen.“

  Eningen unter Achalm, geplantes Gartenhausgebiet am Ortsbach im Gewann Kühteich

  Nachdem hier entsprechende Nutzungen weder vorhanden noch geplant sind, wurde die Darstellung eines Gartenhausgebietes in diesem Bereich gestrichen.

  Eningen unter Achalm, geplante Gartenhausgebiete Merat und Loschenhalde

  Für beide geplanten Gartenhausgebiete liegen Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungspläne aus dem Jahr 1978 vor. Die Bebauungspläne wurden nicht zur Rechtskraft gebracht. Die Darstellung der Gartenhausgebiete wird daher gestrichen.

- Eningen unter Achalm, Talgut Lindenhof

  Nachdem die hier im Bestand vorhandenen landwirtschaftlichen baulichen Anlagen im Außenbereich privilegiert sind, wurde die Abgrenzung des Sondergebietes auf den ursprünglichen Bestand gemäß rechtswirksamem FNP 1979 zurückgenommen.

- Kirchentellinsfurt, Hofgut Einsiedel Erweiterung Nord und Süd

  Nachdem hier keine baulichen Erweiterungen vorgesehen sind, wurde die gemischte Baufläche an die im rechtskräftigen FNP 1979 dargestellte Abgrenzung entsprechend dem tatsächlichen Bestand angepasst.

- Kirchentellinsfurt, Äußeres Lau

  Für diese Fläche liegt seit 2. Juli 1983 der rechtskräftige Bebauungsplan „Äußere Lau“ vor. Entsprechend den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ist das Gartenhausgebiet in den FNP übernommen worden. Änderungen sind dementsprechend nicht veranlasst.

7.3 Einzelhandel

Für die bestehenden großflächigen Einzelhandelsnutzungen wurde im FNP teilweise eine Anpassung an bestehendes Planungsrecht durchgeführt. Hierzu hat eine Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingen stattgefunden.

Dementsprechend sind für die bestehenden großflächigen Einzelhandelsnutzungen, die über einen rechtskräftigen Bebauungsplan als Sondergebiet für zentrenrelevanten Einzelhandel festgesetzt sind, im FNP überall dort die Zweckbestimmungen auf eine Bezeichnung

ohne den Zusatz „Zentrenrelevanz“ angepasst worden, wo nach heutiger Rechtslage kein solches Sondergebiet mehr ausgewiesen werden könnte.

Die planerischen Vorgaben der Regionalplanung sind für die Ziele des Regionalplans Neckar-Alb bezogen auf den großflächigen Einzelhandel als zentralörtliche Versorgungskerne, Grund- und Naherholungszentren und Ergänzungsstandorte im FNP dargestellt.

7.4 Sonstige Anpassungen

Im Zuge der Neuaufstellung des FNP wurden diverse Flächendarstellungen entsprechend dem geltenden Planungsrecht (z. B. bei satzungsbeschlossenen/rechtskräftigen B-Plänen) oder bei zwischenzeitlich erfolgten Nutzungsänderungen (z. B. Anpassung der Nutzung von Gemeinbedarfsflächen usw.) entsprechend den Angaben der NBV-Gemeinden nachrichtlich berichtigt. Berücksichtigt sind auch zwischenzeitlich abgeschlossene und damit rechtswirksame FNP-Änderungen, deren Inhalte entsprechend nachgeführt worden sind.

Aufgrund der Vielzahl der Anpassungen/Berichtigungen sind diese nicht einzeln aufgeführt.

8 Planungsalternativen

Dem FNP liegt ein abgestimmtes Konzept der für eine künftige bauliche Nutzung vorgesehenen Entwicklungsflächen zugrunde. Die einzelnen Mitgliedsgemeinden des NBV haben zum Vorentwurf des FNP ein Flächengrobkonzept erarbeitet, das im Ergebnis aufgrund der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung des Vorentwurfes angepasst worden ist.

Im Zuge des Planungs- und Abstimmungsprozesses wurden folgende Entwicklungsflächen als Bauflächen gestrichen oder für eine andere nicht bauliche Nutzung vorgesehen:

Flächen für Wohnen/gemischte Bauflächen

- Reutlingen – Mittelstadt, Rote Äcker (4,2 ha)
- Reutlingen – Sondelfingen, Bergäcker-Halden West (3,7 ha)
- Reutlingen – Altenburg, Donaustraße (2,6 ha)
- Reutlingen-Kernstadt, Orschel-Hagen-Süd Ost (4,2 ha)
- Tübingen, Sindelfinger Straße – Süd (0,4 ha)
- Tübingen, Unteres Burgholz (0,9 ha)
- Tübingen – Hagelloch, Entringer Straße Nord (0,4 ha)
- Pfullingen Maurer-Weil IV (2,6 ha)
- Eningen unter Achalm, Burgtal (2,1 ha)
- Eningen unter Achalm, Paul-Jauch-Weg (0,3 ha)

Gewerbliche Bauflächen

- Reutlingen – Altenburg, Erweiterung Mahden (12,4 ha)
- Reutlingen – Betzingen, Erweiterung Auchtertstraße (9,4 ha)
- Reutlingen – Mittelstadt, Ost II (5,3 ha)
- Reutlingen – Sondelfingen, Spießhart (Erweiterung) (6,6 ha)

- Reutlingen – Sondelfingen, Stettert (4,3 ha)
- Tübingen, Au (12,2 ha)
- Tübingen – Lustnau, Unter dem Kusterdinger Weg (1,8 ha)
- Kusterdingen, GE Löhlen-Südwest (1,1 ha)
- Pfullingen, Hinter Holz (7,7 ha)
- Kirchentellinsfurt, Mahden Erweiterung (1,8 ha)
- Kirchentellinsfurt, Erweiterung Mahden II (20,4 ha)

Folgende Entwicklungsflächen wurden im Zuge des Planungs- und Abstimmungsprozesses in ihrer räumlichen Abgrenzung verändert bzw. reduziert:

Flächen für Wohnen/gemischte Bauflächen

- Reutlingen – Altenburg, Luckenäcker (Erweiterung von 2,0 ha auf 3,1 ha
- Reutlingen – Betzingen, Hörlach (Reduzierung von 14,6 ha auf 7,0 ha)
- Reutlingen – Gönningen, Hinter Weiher (Reduzierung von 1,2 ha auf 0,6 ha)
- Reutlingen – Kernstadt, Dietweg (Reduzierung von 7,7 ha auf 5,7 ha), ursprünglich teilweise gewerbliche Baufläche
- Reutlingen – Ohmenhausen, Balthartswiesen (Reduzierung von 3,9 ha auf 2,7 ha)
- Reutlingen – Ohmenhausen, Hartwiesen (Erweiterung von 3,3 ha auf 3,8 ha, ursprünglich gewerbliche Baufläche)
- Reutlingen – Ohmenhausen, Öläcker (Reduzierung von 5,1 ha auf 1,2 ha)
- Reutlingen – Reicheneck, Stückle (ehem. Nördlich Waldstraße) (Erweiterung von 2,2 ha auf 2,4 ha)
- Reutlingen – Rommelsbach, Gassenäcker (Reduzierung von 1,9 ha auf 1,3 ha)
- Reutlingen – Sickenhausen, Hau II (Reduzierung von 6,7 ha auf 2,4 ha)
- Reutlingen – Sickenhausen, Hau III (Erweiterung von 0,6 ha auf 1,9 ha)
- Tübingen – Kilchberg, Mittleres Gewand (Erweiterung von 0,9 ha auf 1,1 ha)
- Tübingen – Kilchberg, Hinterwiese (geringfügige Reduzierung von 1,2 ha auf 1,2 ha)
- Tübingen – Bühl, Untere Roteschäcker (Erweiterung von 2,2 ha auf 2,5 ha)
- Tübingen – Hirschau, Grabenäcker/Brünnelesäcker (Erweiterung von 3,3 ha auf 3,4 ha)
- Tübingen – Hirschau, Burgäcker (Erweiterung von 1,5 ha auf 1,7 ha)
- Tübingen – Pfrondorf, Strütle/Weiher (Erweiterung von 5,2 ha auf 6,7 ha)
- Tübingen – Hagelloch, Entringer Straße (Reduzierung von 0,4 ha auf 0,3 ha)
- Tübingen, SWR (Erweiterung von 1,2 ha auf 1,5 ha)
- Tübingen, Schleifmühlenweg/Westbahnhof (Erweiterung von 1,2 ha auf 3,5 ha)
- Tübingen, Beim Kupferhammer (Erweiterung von 1,6 ha auf 2,0 ha)
- Tübingen – Derendingen, Über der Steinlach (Reduzierung von 1,6 ha auf 1,0 ha)
- Kusterdingen, Schillerstraße, Lachenweg (Reduzierung von 3,3 ha auf 3,0 ha)

- Pfullingen, Galgenrain (Erweiterung von 21,0 ha auf 25,3 ha)
- Pfullingen, Arbachquartier II (Teil Süd) (Reduzierung von 1,9 ha auf 1,8 ha)
- Pfullingen, Karlshöhe II (Reduzierung von 1,9 ha auf 1,5 ha)
- Eningen, Bag/Taläcker (Reduzierung von 4,8 ha auf 2,4 ha)
- Eningen, Bruckberg, (Reduzierung von 7,6 ha auf 5,8 ha)
- Eningen, Ob Hofen/Tommental Nord (Reduzierung von 1,9 ha auf 1,2 ha)
- Eningen, Scherbental Nord (Reduzierung von 5,0 ha auf 3,6 ha)
- Dettenhausen, Lehräcker Ost (Reduzierung von 2,7 ha auf 1,4 ha)
- Dettenhausen, Westerwiesen West (Reduzierung von 2,2 ha auf 2,1 ha)
- Dettenhausen, Neuer Sauwasen (Erweiterung von 2,6 ha auf 2,9 ha)

Gewerbliche Bauflächen

- Reutlingen – Rommelsbach, Lachenäcker (Erweiterung von 6,2 ha auf 6,7 ha)
- Tübingen – Pfrondorf, Strütle/Weiher (Reduzierung von 4,0 ha auf 3,4 ha)
- Tübingen – Weilheim, Weingartenweg (Erweiterung von 2,3 ha auf 2,7 ha)
- Pfullingen, Unter den Wegen II (Reduzierung von 9,7 ha auf 9,6 ha)
- Eningen, Kugeläcker (Reduzierung von 6,0 ha auf 5,8 ha)

Sonderbauflächen

- Reutlingen – Sondelfingen, Spießhart (Fläche gleichbleibend 13,8 ha, aber Änderung von gewerblicher Baufläche in Sonderbaufläche Klinik)
- Tübingen, Obere Sarchhalde (Erweiterung von 1,4 ha auf 3,1 ha)
- Tübingen, Steinenberg (Reduzierung von 9,6 ha auf 3,4 ha)
- Tübingen – Hagelloch, Rosenau-Ebenhalde (Reduzierung von 12,4 ha auf 7,2 ha)
- Tübingen – Weilheim, Infrastrukturanlagen/ÖPNV (Reduzierung von 9,7 ha auf 4,7 ha)

Folgende Entwicklungsflächen wurden im Zuge des Planungs- und Abstimmungsprozesses neu aufgenommen:

Flächen für Wohnen/gemischte Bauflächen

- Tübingen – Weilheim, Nüßle (0,9 ha)
- Tübingen – Weilheim, Ehemaliger Friedhof (0,3 ha)
- Tübingen – Derendingen, Saiben (15,6 ha)
- Eningen, Möve-Areal als Sonderbaufläche mit Wohnen (0,8 ha)

Gewerbliche Bauflächen

- Tübingen – Weilheim, Neckarweg (1,1 ha)
- Tübingen – Weilheim, Schelmen (10,6 ha)
- Reutlingen, Bol (16,0 ha)
- Reutlingen, Steinenbergstraße (5,6 ha)

Sonderbauflächen

- Tübingen, Weilheimer Wiesen (2,8 ha)
- Pfullingen, Schuppengebiet Unter den Wegen (0,8 ha)
- Eningen, Möve-Areal (1,6 ha, davon 0,8 ha Wohnen)
- Kusterdingen Lange Gasse
- Wannweil, Erweiterung Sportanlage Weilhau

Sonstige Flächen

- Pfullingen, Erweiterung Wertstoffhof (0,4 ha)
- Tübingen Südbad Sportanlage (0,6 ha)
- Tübingen – Derendingen, Saiben Gemeinbedarf für Schule (0,6 ha)
- Tübingen – Weilheim, Neckarweg Bahnanlage (0,5 ha)

Eine weitere Anpassung des ursprünglichen Grobkonzepts von Entwicklungsflächen erfolgt durch die parallel laufende Entwicklung von Flächen in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne). Planungsrechtlich gesicherte Bauflächen mit Rechtskraft des Bebauungsplanes seit Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung des FNP werden im FNP nicht mehr als Entwicklungsflächen dargestellt, jedoch in der Plausibilitätsprüfung auf den gemeindespezifisch zulässigen Bauflächenbedarf angerechnet.

9 Anlagen zur Begründung

1. Bevölkerungsentwicklung in den Kommunen des NBV

2. Entwicklungsflächenkonzept

2.1 Reutlingen

2.2 Tübingen

2.3 Pfullingen

2.4 Eningen

2.5 Kusterdingen

2.6 Kirchentellinsfurt

2.7 Dettenhausen

2.8 Wannweil

2.9 Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB, § 13a BauGB und § 13b BauGB und im Regelverfahren seit 26.09.2013 (Aufstellungsbeschluss Neuaufstellung Flächennutzungsplan) mit Bezug zu Flächen für Wohnen und Gewerbe

3. Regierungspräsidium Tübingen: Bedarfsberechnung für Wohnbauflächen für das Jahr 2030

4. Verkehrliche Auswirkungen der Entwicklungsflächen

5. Kling Consult: Gewerbeflächenentwicklungskonzept „Nachbarschaftsverband Reutlingen – Tübingen, 25. Oktober 2024

10 Planverzeichnis

1.	Zeichenerklärung	
2.	Reutlingen (Nordteil)	1:10.000
3.	Reutlingen (Südteil)	1:10.000
4.	Tübingen (Nordteil)	1:10.000
5.	Tübingen (Südteil)	1:10.000
6.	Pfullingen	1:10.000
7.	Eningen/Achalm	1:10.000
8.	Kusterdingen und Wannweil	1:10.000
9.	Kirchentellinsfurt	1:10.000
10.	Dettenhausen	1:10.000
11.	Entwicklungsflächenkonzept	ohne Maßstab
12.	FNP Gesamtgebiet NBV	1:25.000

11 Literatur/Quellenverzeichnis

©Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (LGL) 2014: „Nutzungsdaten flächenscharf“, „Nutzungsdaten DLM50“

Architektur und Stadtplanung Künster: Ortsentwicklungskonzept Kirchentellinsfurt, Landkreis Tübingen, 11. Juni 2014

ARP: Städtebauliches Entwicklungskonzept Kirchentellinsfurt, 1997

Bezirksregierung Düsseldorf: Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs in der Planungsregion Düsseldorf, 22. März 2012

Büro Reschl Stadtentwicklung: Gewerbeflächenentwicklungskonzept Reutlingen, 2014

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (Hrsg.): Regionale Siedlungsflächenentwicklung in den neuen Bundesländern auf Basis von Prognosen der Bau- und Immobilienwirtschaft, Forschungen Heft 123, Bonn, 2007

Empirica: Gewerbeflächenbedarfsanalyse für die Stadt Leonberg, November 2009

Gesellschaft für angewandte Kommunalforschung mbH: Unternehmensbefragung Stadt Tübingen Mai 2013, Juli 2013

GMA: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Pfullingen, Band I: Einzelhandelskonzept, März 2013

IMAKOMM AKADEMIE: Auswirkungsanalyse Ansiedlungsvorhaben Rewe in Pfullingen, September 2014

IMAKOMM AKADEMIE: Regionales Zentren- und Märktekonzept Region Neckar-Alb, Juni 2011

Institut für Stadtbauwesen und Stadtverkehr der RWTH Aachen University: Bedarfsberechnung für die Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) in Regionalplänen. Abschlussbericht-Entwurf, Februar 2012

LRA Tübingen, LRA Reutlingen: Altlasten, Altlastenverdächtige Flächen

Menz Umweltplanung: Umweltfachbeiträge zur Fortschreibung FNP Tübingen, Teil 1 Sonderbauflächen UKT + UNI und Teil 2 Sonstige Entwicklungsflächen, Oktober 2016

Planungsgruppe Landschaftsarchitektur + Ökologie Friedemann: Fachbeitrag Landschaft und Umwelt Ortsentwicklung Dettenhausen, 2013

Pustal, W., Landschaftsökologie & Planung: Ortsentwicklung Kusterdingen 2020, 25. Februar 2004

Regionalverband Neckar-Alb: Regionalplan, 2013

Regionalverband Neckar-Alb: Regionalplan Neckar-Alb einschließlich 1. bis 5. Änderung, 2013 - 2022

Regionalverband Neckar-Alb: Erläuterungen zu den Suchraumkarten-Teilregionalplan Wind- und Solarenergie, 04.04.2023

Stadt Reutlingen: Ortsentwicklungskonzept Bronnweiler, 71, 2002

Stadt Reutlingen: Ortsentwicklungskonzept Oferdingen, 73, 2004

Stadt Reutlingen: Märkte- und Zentrenkonzept, 2007

Stadt Reutlingen: Ortsentwicklungskonzept Altenburg, 77, 2009

Stadt Reutlingen: Ortsentwicklungskonzept Gönningen, 78, 2011

Stadt Reutlingen: Ortsentwicklungskonzept Ohmenhausen, 87, 2014

Stadt Reutlingen: Ortsentwicklungskonzept Reicheneck, 85, 2014

Stadt Reutlingen: Ortsentwicklungskonzept Degerschlacht, 97, 2021

Universitätsstadt Tübingen: Städtebaulicher Rahmenplan Technologiepark TTR, Bausteine zur Stadtentwicklung, o. J.

Universitätsstadt Tübingen: Städtebaulicher Rahmenplan Weststadt, Bausteine zur Stadtentwicklung, 1999/2000

Universitätsstadt Tübingen: Städtebaulicher Rahmenplan Pfrondorf, Bausteine zur Stadtentwicklung, 2004

Universitätsstadt Tübingen: Städtebaulicher Rahmenplan Unterjesingen, Bausteine zur Stadtentwicklung, 2004

Universitätsstadt Tübingen: Städtebaulicher Rahmenplan Hagelloch, Bausteine zur Stadtentwicklung, 2005

Universitätsstadt Tübingen: Städtebaulicher Rahmenplan Hirschau, Bausteine zur Stadtentwicklung, 2005

12 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

Allgemein zuständige Behörden:

1 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Baden-Württemberg, Postfach, 79095 Freiburg
2 Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 83.2 – Denkmalkunde, Alexanderstraße 48, 72072 Tübingen
3 Landratsamt Reutlingen, Kreisbauamt, Postfach 21 43, 72711 Reutlingen
4 Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21, Konrad-Adenauer-Straße 20, 72072 Tübingen
5 Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Schnarrenbergstraße 1, 72076 Tübingen
6 Polizeidirektion Reutlingen, Führungs- und Einsatzstab, z. H. Herrn Horst Vöhringer, Kaiserstraße 99, 72764 Reutlingen
7 Polizeidirektion Tübingen, Konrad-Adenauer-Straße 32, 72072 Tübingen
8 Landratsamt Tübingen, Abt. 40 Landwirtschaft, Baurecht und Naturschutz, Wilhelm-Keil-Str. 50 Raum A 3.44, 72072 Tübingen

Forst:

9 Regierungspräsidium Tübingen, Abt. 8 – Forstdirektion, Postfach 2666, 72016 Tübingen

Landwirtschaft, Flurbereinigung:

10 Landratsamt Reutlingen, Postfach 21 43, 72711 Reutlingen

Schulwesen:

11 Landratsamt Reutlingen, Postfach 21 43, 72711 Reutlingen

Deutsche Bahn AG, Post und Telekommunikation:

12 DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Karlsruhe, Bahnhofstraße 5, 76137 Karlsruhe
13 Eisenbahnbundesamt, Außenstelle Stuttgart, Olgastraße 13, 70182 Stuttgart
14 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Adolph-Kolping-Str. 2 – 4, 78166 Donaueschingen
15 Deutsche Post Bauen GmbH, Niederlassung Frankfurt, Büro Karlsruhe, Postfach 22 06, 76010 Karlsruhe
16 Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen, Tulpenfeld 4, 53113 Bonn

Bund, Nato-Pipeline:

17 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Geschäftsbereich VA, Bismarckallee 18-20, 79098 Freiburg
18 Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH, Hohlstraße 12, 55743 Idar-Oberstein
19 Wehrbereichsverwaltung Süd, Postfach 10 52 61, 70045 Stuttgart

Kammern und Verbände:

20 Handwerkskammer, Hindenburgstraße 58, 72762 Reutlingen
21 Industrie- und Handelskammer, Hindenburgstraße 54, 72762 Reutlingen
22 Kommunalverband für Jugend und Soziales, Postfach 10 60 22, 70049 Stuttgart
23 Regionalverband Neckar-Alb, Bahnhofstraße 1, 72116 Mössingen
24 Kreishandwerkerschaft, Lindachstraße 7, 72764 Reutlingen
25 BUND Landesverband Baden-Württemberg e.V. Landesgeschäftsstelle, Marienstraße 28, 70178 Stuttgart
26 NABU Baden-Württemberg, Tübinger Straße 15, 70178 Stuttgart
27 Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg, Olgastraß 19, 70182 Stuttgart
28 Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg, Arbeitskreis Reutlingen, Naturschutzzentrum Reutlingen, Weingärtnerstraße 14, 72764 Reutlingen
29 Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg, Arbeitskreis Tübingen, Michael Koltzenburg, Hartmeyerstraße 121, 72076 Tübingen

Versorgungsunternehmen:

30 Zweckverband Abfallverwertung Reutlingen/Tübingen, Im Steinig 61, 72144 Dußlingen
31 Abwasserverband, Unteres Echaztal-Härdten, Sitz: Rathausplatz 1, 72138 Kirchentellinsfurt
32 Bodenseewasserversorgung, Postfach 80 11 80, 70511 Stuttgart
33 EnBW Regional AG, Postfach 10 12 43, 70011 Stuttgart
34 Netze BW GmbH, Schelmenwasenstraße 15, 70567 Stuttgart
35 Transnet BW (220 + 380 kv Leitung), Osloer Str. 15 – 17, 70173 Stuttgart
36 Terranets BW GmbH, Postfach 80 04 04, 70504 Stuttgart, (früher GVS)
37 Härdten-Wasserversorgung, Hauffstraße 89, 72762 Reutlingen
38 RWE Westfalen-Weser-Ems, Netzservice, Freistuhl 7, 44137 Dortmund

39 Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund
40 Zweckverband Wiesaz-Wasserversorgung, Postfach 84, 72807 Gomaringen

Sonstiges:
41 Universität Tübingen, Bauwesen, Wilhelmstraße 7, 72074 Tübingen

Kirchen:
42 Evangelischer Kirchenbezirk Bad Urach, Evang. Dekanatamt Bad Urach, Gabriel-Biel-Platz 2, 72574 Bad Urach
43 Evangelischer Kirchenbezirk Tübingen, Evang. Dekanatamt Tübingen, Neckarhalde 25, 72072 Tübingen
44 Evangelischer Kirchenbezirk Reutlingen, Evang. Dekanatamt Reutlingen, Lederstraße 81, 72764 Reutlingen
45 Kath. Dekanat Reutlingen, Dekanatsgeschäftsstelle, Schulstraße 28, 72764 Reutlingen
46 Kath. Dekanat Rottenburg, Dekanatsgeschäftsstelle, Schulergasse 1, 72108 Rottenburg

Nachbargemeinden:
47 Gemeinde Dußlingen, Postfach 45, 72144 Dußlingen
48 Gemeinde Gomaringen, Postfach 84, 72807 Gomaringen
49 Gemeinde Ammerbuch, Kirchstraße 6, 72119 Ammerbuch
50 Stadtverwaltung Rottenburg, Postfach 29, 72101 Rottenburg am Neckar
51 Gemeindeverwaltung Pliezhausen, Marktplatz 1, 72124 Pliezhausen
52 Bürgermeisteramt Neckartenzlingen, Postfach 20, 72650 Neckartenzlingen
53 Bürgermeisteramt Bempflingen, Metzinger Straße 3, 72658 Bempflingen
54 Gemeinde Riederich, Mittelstädter Straße 17, 72585 Riederich
55 Stadt Metzingen, Stuttgarter Straße 2 – 4, 72555 Metzingen
56 Gemeindeverwaltung St. Johann, Schulstraße 1, 72813 St. Johann / Württ.
57 Rathaus Lichtenstein, Rathausplatz 17, 72805 Lichtenstein
58 Gemeindeverwaltung Sonnenbühl, Hauptstraße 2, 72820 Sonnenbühl
59 Rathaus Mössingen, Postfach 12 44, 72110 Mössingen
60 Gemeindeverwaltung Weil im Schönbuch, Marktplatz 3, 71093 Weil im Schönbuch
61 Gemeinde Altdorf, Kirchplatz 5, 71155 Altdorf
62 Gemeinde Walddorfhäslach, Hauptstraße 9, 72141 Walddorfhäslach

13 Verfasser

Bauleitplanung/Regionalplanung

Krumbach, 25. Oktober 2024

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. (FH) Ferdinand Kaiser Dipl.-Geogr. Peter Wolpert