Kling Consult GmbH · Burgauer Straße 30 · 86381 Krumbach

per E-Mail als pdf
NBV-Geschäftsstelle Reutlingen-Tübingen
Herrn Ulrich Wurster
Markplatz 22
72764 Reutlingen

20. September 2024
Herr Dipl.-Geogr. Wolpert
peter.wolpert@klingconsult.de
Unser Zeichen: wp-wd
Unsere Projekt-Nr. 9800 05
Durchwahl: -411 · Fax: -409

Planstand Auslegung: Vorentwurf
Frühzeitige Bürgerbeteiligung vom 8. Mai 2017 bis 10. August 2017
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 8. Mai 2017 bis 10. August 2017

Neuaufstellung Flächennutzungsplan und Landschaftsplan Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen
Beschlussvorschläge zu den Anregungen von Bürgern aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung zu Kusterdingen

1 Bürger 1, Schreiben vom 7. Juli 2017

Nach wie vor halte ich es für sinnvoll, eine Erweiterung der Flächen für die Landwirtschaft und Natur in nördlicher Richtung, entlang der Autobahn (im rechtswirksamen Flächennutzungsplan FNP enthalten und eher unattraktiv für Wohnbaufläche) vorzunehmen, um so dem Flächenausgleich adäquat gerecht zu werden.

Allerdings würde ich es für sinnvoller erachten die Flächen (siehe Planzeichnung) südlich der Bubwiesenstraße, speziell die Flurstücksbereiche die außerhalb des B-Plans „Teilbereich 5“ liegen, 963, 964, 962/2, 962/1, 961/2, 959, 955, 954 sowie 953 für den neuen Flächennutzungsplan zu berücksichtigen.

Ebenso im nördlichen Bereich der Bubwiesenstraße die Flurstücke 1030/4, 1031/4 1031/8, 1031/7, 1031/6, 1031/5, 1032/2 und anteilig (das man insgesamt auf ein Fläche

Beschlussvorschlag:

Anregungen hinsichtlich der Anordnung von Flächen für die Landwirtschaft und für den naturschutzfachlichen Ausgleich entlang der B 28 werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf verwiesen, dass im aktuellen Entwicklungsflächenkonzept Kusterdingen in diesem Bereich keine neuen Siedlungsflächen geplant sind.

Die angeregte bauliche Nutzung der Grundstücke am südlichen Ortsrand von Jettenburg war bereits Gegenstand von Planungsüberlegungen. Das Grundstück Flur-Nr. 963 kann bereits jetzt zumindest teilweise bebaut werden. Eine großflächige Bebauung in diesem Bereich wurde jedoch zugunsten anderer Entwicklungsflächen verworfen, nachdem die Verkehrserschließung in diesem Bereich schwierig zu bewerkstelligen ist. Die angeregte alternative Verkehrserschließung über eine neue Straßenverbindung zwischen Wilhelmstra-

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach
T +49 8282 / 994 - 0
F +49 8282 / 994 – 110
kc@klingconsult.de ·
www.klingconsult.de
Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Sitz Krumbach
Registergericht Memmingen HRB 4215
Geschäftsführung: Markus Daffner
Sparkasse Günzburg-Krumbach
IBAN: DE68 7205 1840 0000 0123 02
BIC: BYLADEM1GZK
USt-IdNr. DE130849846
ALL-CERT
Gesellschaft für Zertifizierungen
Qualitätsmanagementsystem
DIN EN ISO 9001:2015
Registrier-Nr. 301147

von 2,8 ha kommt) die Flurstücke im Bereich Toräcker (1053, 1054, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1063, 1065, 1066, 1067 in den neuen Flächennutzungsplan mit aufzunehmen.

Ebenso die zwei Flurstücke 1123 + 1124 die sich in einem rechtsgültigen Bebauungsplan befinden, welche als Kinderspielplatz (Bolzplatz) (mittlerweile jedoch mehr als obsolet) ausgewiesen sind und aktuell landwirtschaftlich genützt werden.

Die Erschließung (siehe Planzeichnung) kann über den Ausbau der Bubwiesenstraße, aufgrund der aktuellen Gegebenheiten und Zustand der Straße (besserer Feldweg) sowieso zwingend notwendig und „oder“ über eine neue Zufahrtsstraße in der Mähringer-Str. (Höhe Ausfahrt B 28, auch mit Kreisverkehr denkbar) erfolgen.

Durch die Kreisverkehrsvariante würde eine starke Entschleunigung des Verkehrs stattfinden und nachhaltig ein neuralgischer Gefahrenpunkt an dieser Stelle beseitigt werden.

Ferner würde durch die neue Zufahrtsstraße ein weiterer Zugang und Alternative geschaffen, Jettenburg zu erreichen und somit auch die stark frequentierte Mähringer Str. entlastet werden.

In den Berechnungen bezüglich Verkehrsaufkommen, wurde der Durchgangsverkehr nach Kusterdingen und Wannweil gänzlich vernachlässigt und somit komplett falsch angesetzt.

Übergreifend bitte ich zu berücksichtigen, dass der Regionalplan 2013 in diesen Bereichen keinen regionalen Grünzug, Grüngürtel, Grünzäsur usw. vorsieht und somit eine Ortsentwicklung bzw. Erweiterung (später auch weiträumiger) möglich wäre.

Da die Flächen in bebauter Umgebung liegen (Einzelbebauung, Zersiedlung) könnte man hier die primär gewünschte Schließung

ße und Mähringer Straße zum Zubringer zu B 28 wird zur Kenntnis genommen, übersteigt jedoch den Regelungsinhalt des FNP. Bei der genannten alternativen Erschließung ist mit der Mähringer Straße zudem eine Kreisstraße betroffen. Im Ergebnis der Beratungen des Gemeinderates wurde aufgrund der bestehenden Erschließungsproblematik eine bauliche Entwicklungsfläche am südlichen Ortsrand von Jettenburg zugunsten anderer und besser geeigneter Entwicklungsflächen aufgegeben.

Die Bedarfsplanung für den genannten Spielplatz wird überprüft werden. Um hier eine Bebauung zu ermöglichen, ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Grundlage der Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen einzelnen Entwicklungsflächen sind die Bestandsdaten zum Verkehrsaufkommen. Da zwischenzeitlich eine neuere Datengrundlage vorliegt, wird diese zum Entwurf des FNP berücksichtigt.

Die Anregungen zur Entwicklungsfläche Sandäcker werden nicht geteilt. Eine Erschließung ist über die vorhandene Straße gut möglich. Naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Belange sowie Aspekte des Waldabstandes müssen bei der konkreten Aufplanung des Gebietes auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) berücksichtigt werden, Einschränkungen aus Vorgaben der Regionalplanung werden im Flächennutzungsplan berücksichtigt.

von Baulücken und Arrondierung des Ortsrandes erreichen.

Die Erschließung nördlich der Sandäcker halte ich aus naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten für absolut nicht akzeptabel, da dieser Bereich charakteristisch für die Härtenoberfläche ist und durch traditionelle Landnutzung entstandene Landschaftselemente wie Streuobstwiesen, Obstbäume entlang der Acker, feuchtes Grünland mit einer Vielzahl selten gewordenen Tier- und Pflanzenarten der Naherholungswert in diesem Landschaftsbereich erhalten bleiben sollte.

Zudem liegt dieser Bereich im regionalen Grünzug (VGB).

Infra- und verkehrspolitisch ist es ebenfalls absolut nicht vorteilhaft in diesem Bereich die Ortschaft zu erweitern, da hierzu eine separate Zufahrt fehlt, welche zwingend notwendig wäre und somit alles über die Mähringer-Str. läuft und zudem die einzige Zufahrt ohne Alternative bleibt und sich unausweichlich zum Flaschenhals entwickelt.

Daher bitte ich Sie, im Interesse aller, dass Vorhaben nochmals komplett zu überdenken!

2 Bürger 2, Schreiben vom 17. Juli 2017

Wir wohnen in Kusterdingen in der [redacted]

Unser Haus steht auf den Grundstücken [redacted].

Am 03.07.2017 auf dem Rathaus bei Frau Bauer zur Einsichtnahme der Pläne und Äußerung meiner Anregungen und Bedenken.

Leider konnte ich dabei sehr wenig ausrichten.

Beschlussvorschlag:

Die Bezeichnung der einzelnen Entwicklungsflächen erfolgt gemäß den Vorgaben der jeweiligen Gemeinde. Grundsätzlich folgt der FNP den Vorgaben des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Ziel ist u. a. die Neuinanspruchnahme von bisherigen Außenbereichsflächen zu minimieren. Solche Außenbereichsflächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Um die entsprechende Flächenvorsorge zu betreiben, lässt sich die Überplanung landwirtschaftlicher Flächen jedoch nicht vollständig vermeiden. Bei der Auswahl

Mir wurde geraten, meine Anregungen direkt und schriftlich an den Nachbarschaftsverband zu übermitteln.

Unser Bereich, Lange Gasse/Gassenäcker ist fälschlicherweise als Schillerstraße/Lachenweg tituliert.

Deshalb gibt es vermutlich auch keine weiteren Einwände aus diesem Bereich. Des Weiteren entnehme ich den Ausführungen zum Plan, dass gute Böden für die Landwirtschaft wichtig sind.

Die besten Bodenwertzahlen findet man aber in den Gassenäckern und auf der Hohen Mark, die schlechten beispielweise im Eichert und Hülbe.

Die Erschließung der neuen Baugebiete soll über bereits vorhandene Wohngebiete bzw. existierende Straßen erfolgen.

Dies kann aber bei der vorgesehenen Bebauung Schillerstraße, Lachenweg, Lange Gasse nur über eine neue Trasse in Verlängerung der Gartenstraße erfolgen - was aber früher schon auf Ablehnung gestoßen ist.

von Entwicklungsflächen spielen nämlich neben der landwirtschaftlichen Güte auch andere Kriterien wie bspw. Ortsplanung, Naturschutz und Immissionsschutz eine Rolle. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass auch im Bereich Eichert eine Entwicklungsfläche vorgesehen ist.

Für die Erschließung der Entwicklungsfläche Schillerstraße/Lachenweg wird die konkrete Trassenführung erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan festgelegt. Für den Bereich Lange Gasse besteht seit dem 26.07.2024 ein rechtskräftiger B-Plan. Die Erschließung dieses Sondergebietes erfolgt über die Lustnauer Straße/Lange Gasse. Grundsätzlich möglich ist eine Erschließung der restlichen Flächen über die Schillerstraße und den Lachenweg oder die Lange Gasse.

3 Bürger 3, Schreiben vom 10. Juli 2017

- Änderung Robert-Bosch-Straße 8 (Flurstücke 1159/11, 1159/3) von Gewerbegebiet in Mischgebiet

- Die Raiffeisenstraße mit ihrem breiten Straßenraum stellt eine strukturelle Abgrenzung zwischen Gewerbegebiet (im Westen) und Mischgebiet da.

- Der Flächenbereich zwischen Raiffeisenstraße, Jahnstr., Daimlerstraße und Robert-Bosch-Str. ist überwiegend als Mischgebiet ausgewiesen. Nur 3 Flurstücke inkl. den oben genannten sind als

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Für den besagten Bereich existiert der rechtskräftige Bebauungsplan „Löhlen“. Aus diesem Bebauungsplan geht hervor, dass die Raiffeisenstraße keine strukturelle Abgrenzung zwischen Gewerbegebiet und Mischgebiet darstellt. Vielmehr grenzt auf beiden Seiten Gewerbegebiet an. Der Bereich zwischen Raiffeisenstraße, Jahnstraße, Daimlerstraße und Robert-Bosch-Straße ist auch nicht überwiegend als Mischgebiet ausgewiesen, sondern in etwa hälftig als Mischgebiet und Gewerbegebiet.

Gewerbegebiet deklariert.

- Hierdurch kann ein Beitrag zur Entspannung der Wohnsituation in Tübinger Raum geleistet werden, ohne Landschaftsverbrauch

Eine Änderung der besagten Flurstücke von Gewerbegebiet in Mischgebiet stellt strengere Anforderungen an den Immissionsschutz und zieht evtl. Einschränkungen für die Gewerbeflächen nach sich. Dem steht das Schutzinteresse des umliegenden Gewerbebereichs entgegen.

4 Bürger 4, Schreiben vom 5. Juli 2017

Von der Möglichkeit sich zur geplanten Neuaufstellung des FNP zu äußern, mache ich gerne Gebrauch.

Ich wohne im Ortsteil Wankheim und bin Eigentümer des Grundstücks Obere Str. 10/12 in Wankheim. Auf diesem Grundstück und weiteren Grundstücken im Ortsteil Wankheim befinden sich bereits vom Bebauungsplan, hier: Dorfbereich 1, umfasste Flächen. Auf Teilen dieser vom Bebauungsplan erfassten Fläche ist eine Nutzung zu Wohnzwecken unzulässig. Diese zu Wohnzwecken nicht bebaubare Fläche wird rings von Wohnbebauung umschlossen und beträgt im Ausmaß stellenweise nur einige Meter, zieht sich aber ansonsten zwischen Gässle/Obere Str. bis zur Waibenstraße. Es handelt sich um ein zentral im Dorf liegendes Gebiet. Wegen Einzelheiten wird auf den Bebauungsplan Wankeim Dorfbereich 1 verwiesen, der bestens bekannt sein dürfte.

Aus der Begründung zum FNP-Vorentwurf des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen, aufgestellt von der Firma Kling Consult GmbH vom 27.3.2017, S. 7 ergibt sich:

„Bebauung von Brachflächen und anderen innerörtlichen Flächenpotenzialen Priorität bei der Bereitstellung von Bauland hat die Nutzung von Brachflächen, Leerständen und sonstigen innerörtlichen Potenzialen."

Wenn der unstreitig in der Gesamtgemeinde, insbesondere in Wankheim vorhandene

Beschlussvorschlag:

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist eine der Voraussetzungen bei der Aufstellung des neuen FNP. Dementsprechend sind bei der Plausibilitätsprüfung zur Ermittlung der zulässigen Größenordnung von Flächen für Wohnen auch Baulücken und Brachflächen mitberücksichtigt worden.

Der in der Stellungnahme angegebene Flächenbereich ist im aktuell rechtswirksamen FNP 1979 und auch in der Neuaufstellung des FNP als gemischte Baufläche dargestellt und insofern auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung für eine bauliche Nutzung vorgesehen. Konkrete Planungsdetails wie Art und Maß der baulichen Nutzung werden aktuell in einem Bebauungsplan erarbeitet, eine erste Auslegung ist erfolgt. Im genannten Bereich wird eine Wohnnutzung zugelassen. Bis dahin ist zur Deckung der Nachfrage die Ausweisung weiterer Flächen für Wohnen erforderlich, wobei auch in der Siedlung Aspenhau eine bauliche Erweiterung vorgesehen ist. Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich Wankheim gegenüber den ersten Entwicklungsvorstellungen neue Bauflächen z. B. im Bereich „Hinter dem Spital" gestrichen worden sind und dieses Gebiet damit insgesamt verkleinert wurde.

Bedarf an Flächen zur Wohnnutzung vorhanden ist, werden entgegen den Zielen, die zwingend bei der Aufstellung des neuen FNP zu verfolgen sind, Flächen für die weitere Planung ausgewiesen, die am Rand der Besiedlung liegen und bislang als Ackerfläche genutzt werden (bspw. Hinter dem Spital, Aspenhau-Süd etc.). Ausweislich des FNP-Vorentwurfs sieht man bei Ausweisung dieser neuen Baugebiete Nachteile bei der Heranziehung von Ackerboden: „Schutzgutbezogen sind hohe Umweltauswirkungen hinsichtlich des Bodens und der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit zu erwarten."

Weiter ist für das Baugebiet Aspenhau-Süd keine fußläufige Anbindung an die Nahversorgung gegeben laut Einschätzung im FNP-Entwurf, S. 87.

Diese Umweltauswirkung ließe sich verringern bei Entwicklung der angesprochenen Flächen im Bereich des Bebauungsplans Wankheim Dorf. Die dort vorhandenen Flächen sind rings von Wohnbebauung umschlossen. Die Flächen sind bereits teilweise mit Scheunen, Schuppen und dgl. überbaut. Wegen der sich verändernden Anforderungen an Immissionsschutz und die Effizienzsteigerungen in der Landwirtschaft gibt es praktisch keine sinnvolle Nutzung der Scheunen mehr in der näheren Zukunft. Es stehen mehr und mehr dieser Gebäude leer oder werden nur noch eingeschränkt genutzt. Das Ortsbild leidet unter den damit verbundenen Verfallserscheinungen. Die infrastrukturelle Versorgung ist aufgrund der zentralen Lage optimal.

Es drängt sich daher auf, dass zunächst durch die Überarbeitung des vorhandenen Bebauungsplanes Platz für Wohnnutzung geschaffen wird, bevor auf bislang nicht beplanten, landwirtschaftlichen Nutzflächen neue Bebauungsflächen ausgewiesen werden.

Zuletzt obliegt es freilich der Einschätzung anhand einer Prognose, ob man das eine

tut und das andere nicht lässt, also bei einer Ausweisung der Innenflächen im Dorf zu Wohnzwecken gleichwohl eine Flächenausweisung im Außenbereich benötigt. Falsch wäre es dagegen ohne eine vorrangige Innenentwicklung zunächst die Außenentwicklung umzusetzen. Diesem Mangel ist vor Verabschiedung eines neuen FNP abzuhelfen.

Ich bitte über den Fortgang des Verfahrens informiert zu werden.

5 Bürger 5, Schreiben vom 5. Juli 2017

Von der Möglichkeit sich zur geplanten Neuaufstellung des FNP zu äußern, mache ich gerne Gebrauch.

Ich wohne im Ortsteil Wankheim und bin Eigentümer des Grundstücks Albstr. 7 Fl.St. 1592/1 in Wankheim. Auf diesem Grundstück und weiteren Grundstücken im Ortsteil Wankheim befinden sich bereits vom Bebauungsplan, hier: Dorfbereich 4, umfasste Flächen. Auf Teilen dieser vom Bebauungsplan erfassten Fläche ist eine Nutzung zu Wohnzwecken unzulässig. Diese zu Wohnzwecken nicht bebaubare Fläche wird rings von Wohnbebauung umschlossen und beträgt im Ausmaß stellenweise nur einige Meter. Es handelt sich um ein zentral im Dorf liegendes Gebiet. Wegen Einzelheiten wird auf den Bebauungsplan Wankeim Dorfbereich 4 verwiesen, der bestens bekannt sein dürfte.

Aus der Begründung zum FNP-Vorentwurf des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen, aufgestellt von der Firma Kling Consult GmbH vom 27.3.2017, S. 7 ergibt sich:

„Bebauung von Brachflächen und anderen innerörtlichen Flächenpotenzialen Priorität bei der Bereitstellung von Bauland hat die Nutzung von Brachflächen, Leerständen

Beschlussvorschlag:

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist eine der Voraussetzungen bei der Aufstellung des neuen FNP. Dementsprechend sind bei der Plausibilitätsprüfung zur Ermittlung der zulässigen Größenordnung von Flächen für Wohnen auch Baulücken und Brachflächen mitberücksichtigt worden.

Der in der Stellungnahme angegebene Flächenbereich ist im aktuell rechtswirksamen FNP 1979 und auch in der Neuaufstellung des FNP als gemischte Baufläche dargestellt und insofern auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung für eine bauliche Nutzung vorgesehen. Konkrete Planungsdetails wie Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Abgrenzung möglicherweise nicht überbaubarer Flächen innerhalb des Flächenbereiches sind in nachfolgenden Bebauungsplänen als verbindlicher Bauleitplanung baurechtlich festgesetzt.

Aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist ersichtlich, dass in dem genannten Flächenbereich trotz FNP-Darstellung als gemischte Baufläche eine Bebauung nur teilweise zulässig ist. Hintergrund ist die Sicherung der dort noch vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung. Sollten sich die Rahmenbedingungen in diesem Bereich

und sonstigen innerörtlichen Potenzialen.“

Wenn der unstreitig in der Gesamtgemeinde, insbesondere in Wankheim vorhandene Bedarf an Flächen zur Wohnnutzung vorhanden ist, werden entgegen den Zielen, die zwingend bei der Aufstellung des neuen FNP zu verfolgen sind, Flächen für die weitere Planung ausgewiesen, die am Rand der Besiedlung liegen und bislang als Ackerfläche genutzt werden (bspw. Hinter dem Spital, Aspenhau-Süd etc.). Ausweislich des FNP-Vorentwurfs sieht man bei Ausweisung dieser neuen Baugebiete Nachteile bei der Heranziehung von Ackerboden: „Schutzgutbezogen sind hohe Umweltauswirkungen hinsichtlich des Bodens und der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit zu erwarten.“

Weiter ist für das Baugebiet Aspenhau-Süd keine fußläufige Anbindung an die Nahversorgung gegeben laut Einschätzung im FNP-Entwurf, S. 87.

Diese Umweltauswirkung ließe sich verringern bei Entwicklung der angesprochenen Flächen im Bereich des Bebauungsplans Wankhe im Dorf. Die dort vorhandenen Flächen sind rings von Wohnbebauung umschlossen. Die Flächen sind bereits teilweise mit Scheunen, Schuppen und dgl. überbaut. Wegen der sich verändernden Anforderungen an Immissionsschutz und die Effizienzsteigerungen in der Landwirtschaft gibt es praktisch keine sinnvolle Nutzung der Scheunen mehr in der näheren Zukunft. Es stehen mehr und mehr dieser Gebäude leer oder werden nur noch eingeschränkt genutzt. Das Ortsbild leidet unter den damit verbundenen Verfallserscheinungen. Die infrastrukturelle Versorgung ist aufgrund der zentralen Lage optimal.

Es drängt sich daher auf, dass zunächst durch die Überarbeitung des vorhandenen Bebauungsplanes Platz für Wohnnutzung geschaffen wird, bevor auf bislang nicht beplanten, landwirtschaftlichen Nutzflächen neue Bebauungsflächen ausgewiesen werändern, kann der genannten Flächenbereich ggf. einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Hierzu ist eine Anpassung des Bebauungsplanes erforderlich. Bis dahin ist zur Deckung der Nachfrage die Ausweisung weiterer Flächen für Wohnen erforderlich, wobei auch in der Siedlung Aspenhau eine bauliche Erweiterung vorgesehen ist. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Bereich Wankheim gegenüber den ersten Entwicklungsvorstellungen neue Bauflächen z. B. im Bereich „Hinter dem Spital“ gestrichen worden sind und dieses Gebiet damit insgesamt verkleinert wurde.

den.

Zuletzt obliegt es freilich der Einschätzung anhand einer Prognose, ob man das eine tut und das andere nicht lässt, also bei einer Ausweisung der Innenflächen im Dorf zu Wohnzwecken gleichwohl eine Flächenausweisung im Außenbereich benötigt. Falsch wäre es dagegen ohne eine vorrangige Innenentwicklung zunächst die Außenentwicklung umzusetzen. Diesem Mangel ist vor Verabschiedung eines neuen FNP abzuhelfen.

Ich bitte über den Fortgang des Verfahrens informiert zu werden.

6 Bürger 6, Schreiben vom 5. Juli 2017

Von der Möglichkeit sich zur geplanten Neuaufstellung des FNP zu äußern, mache ich gerne Gebrauch.

Ich wohne im Ortsteil Wankheim und bin Eigentümer des Grundstücks Albstr. 7 Fl.St. 1592/1 in Wankheim. Auf diesem Grundstück und weiteren Grundstücken im Ortsteil Wankheim befinden sich bereits vom Bebauungsplan, hier: Dorfbereich 4, umfasste Flächen. Auf Teilen dieser vom Bebauungsplan erfassten Fläche ist eine Nutzung zu Wohnzwecken unzulässig. Diese zu Wohnzwecken nicht bebaubare Fläche wird rings von Wohnbebauung umschlossen und beträgt im Ausmaß stellenweise nur einige Meter. Es handelt sich um ein zentral im Dorf liegendes Gebiet. Wegen Einzelheiten wird auf den Bebauungsplan Wankeim Dorfbereich 4 verwiesen, der bestens bekannt sein dürfte.

Aus der Begründung zum FNP-Vorentwurf des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen, aufgestellt von der Firma Kling Consult GmbH vom 27.3.2017, S. 7 ergibt sich:

Beschlussvorschlag:

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist eine der Voraussetzungen bei der Aufstellung des neuen FNP. Dementsprechend sind bei der Plausibilitätsprüfung zur Ermittlung der zulässigen Größenordnung von Flächen für Wohnen auch Baulücken und Brachflächen mitberücksichtigt worden.

Der in der Stellungnahme angegebene Flächenbereich ist im aktuell rechtswirksamen FNP 1979 und auch in der Neuaufstellung des FNP als gemischte Baufläche dargestellt und insofern auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung für eine bauliche Nutzung vorgesehen. Konkrete Planungsdetails wie Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Abgrenzung möglicherweise nicht überbaubarer Flächen innerhalb des Flächenbereiches sind in nachfolgenden Bebauungsplänen als verbindlicher Bauleitplanung baurechtlich festgesetzt.

Aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist ersichtlich, dass in dem genannten Flächenbereich trotz FNP-Darstellung als gemischte Baufläche eine Bebauung nur teil-

„Bebauung von Brachflächen und anderen innerörtlichen Flächenpotenzialen Priorität bei der Bereitstellung von Bauland hat die Nutzung von Brachflächen, Leerständen und sonstigen innerörtlichen Potenzialen."

Wenn der unstreitig in der Gesamtgemeinde, insbesondere in Wankheim vorhandene Bedarf an Flächen zur Wohnnutzung vorhanden ist, werden entgegen den Zielen, die zwingend bei der Aufstellung des neuen FNP zu verfolgen sind, Flächen für die weitere Planung ausgewiesen, die am Rand der Besiedlung liegen und bislang als Ackerfläche genutzt werden (bspw. Hinter dem Spital, Aspenhau-Süd etc.). Ausweislich des FNP-Vorentwurfs sieht man bei Ausweisung dieser neuen Baugebiete Nachteile bei der Heranziehung von Ackerboden: „Schutzgutbezogen sind hohe Umweltauswirkungen hinsichtlich des Bodens und der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit zu erwarten."

Weiter ist für das Baugebiet Aspenhau-Süd keine fußläufige Anbindung an die Nahversorgung gegeben laut Einschätzung im FNP-Entwurf, S. 87.

Diese Umweltauswirkung ließe sich verringern bei Entwicklung der angesprochenen Flächen im Bereich des Bebauungsplans Wankhe im Dorf. Die dort vorhandenen Flächen sind rings von Wohnbebauung umschlossen. Die Flächen sind bereits teilweise mit Scheunen, Schuppen und dgl. überbaut. Wegen der sich verändernden Anforderungen an Immissionsschutz und die Effizienzsteigerungen in der Landwirtschaft gibt es praktisch keine sinnvolle Nutzung der Scheunen mehr in der näheren Zukunft. Es stehen mehr und mehr dieser Gebäude leer oder werden nur noch eingeschränkt genutzt. Das Ortsbild leidet unter den damit verbundenen Verfallserscheinungen. Die infrastrukturelle Versorgung ist aufgrund der zentralen Lage optimal.

Es drängt sich daher auf, dass zunächst weise zulässig ist. Hintergrund ist die Sicherung der dort noch vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung. Sollten sich die Rahmenbedingungen in diesem Bereich ändern, kann der genannten Flächenbereich ggf. einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Hierzu ist eine Anpassung des Bebauungsplanes erforderlich. Bis dahin ist zur Deckung der Nachfrage die Ausweisung weiterer Flächen für Wohnen erforderlich, wobei auch in der Siedlung Aspenhau eine bauliche Erweiterung vorgesehen ist. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Bereich Wankheim gegenüber den ersten Entwicklungsvorstellungen neue Bauflächen z. B. im Bereich „Hinter dem Spital" gestrichen worden sind und dieses Gebiet damit insgesamt verkleinert wurde.

durch die Überarbeitung des vorhandenen Bebauungsplanes Platz für Wohnnutzung geschaffen wird, bevor auf bislang nicht beplanten, landwirtschaftlichen Nutzflächen neue Bebauungsflächen ausgewiesen werden.

Zuletzt obliegt es freilich der Einschätzung anhand einer Prognose, ob man das eine tut und das andere nicht lässt, also bei einer Ausweisung der Innenflächen im Dorf zu Wohnzwecken gleichwohl eine Flächenausweisung im Außenbereich benötigt. Falsch wäre es dagegen ohne eine vorrangige Innenentwicklung zunächst die Außenentwicklung umzusetzen. Diesem Mangel ist vor Verabschiedung eines neuen FNP abzuhelfen.

Ich bitte über den Fortgang des Verfahrens informiert zu werden.

Krumbach, 20. September 2024

Verteiler
1) NBV-Geschäftsstelle, Herr Wurster
2) Gemeinde Kusterdingen, Frau Schoser
3) KC 405, wp