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 Wannweil

1 Bürger 1, Schreiben vom 25. Juni 2017

Es ist aus meiner Sicht nicht nachvollziehbar, dass unsere Flurstücke 614, 614/1 und 618 aus dem Flächennutzungsplan heraus fallen. Berechtigt wurde das Flurstück 621 herausgenommen.

Im neuen Flächennutzungsplan wurden zwei Gebiete, eins oberhalb der Schule und in den Klingwiesen oberhalb des Silcherwegs trotz Streuobstwiesen im Flächennutzungsplan als Bauerwartungsland gelassen. Dies ist aus Sicht der Erhaltung der Streuobstwiesen, die doch von Naturschutzseite einen hohen Stellenwert haben nicht nachzuvollziehen. Ebenso wird entlang des Unteren Haldenwegs vom Ende der derzeitigen Bebauung bis zum Kleintierzüchterverein wertvolles Ackerland im Flächennutzungsplan als Bauerwartungsland erhalten.

Gerade unsere Grundstücke im Bereich Hinterer Haldenweg werden von vielen als

Beschlussvorschlag:

Grundlage für die Ermittlung der in Wannweil zulässigen Flächen für Wohnen ist die Plausibilitätsprüfung der Landesregierung. Diese Plausibilitätsprüfung beruht auf dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Dementsprechend stehen für Wannweil für die Laufzeit des neuen FNP Flächen für Wohnen in einer Größenordnung von 13,4 ha zur Verfügung. Die entsprechend bisheriger Überlegungen vorliegenden Flächen für eine bauliche Entwicklung wurden dementsprechend reduziert, wobei insbesondere naturschutzfachliche und erschließungstechnische Belange eine Rolle gespielt haben. Im Bereich Brühl wurde die Entwicklungsfläche um ca. die Hälfte auf den östlichen und unmittelbar an die bestehende Siedlungsfläche angrenzenden Bereich reduziert. Der naturschutzfachlich höherwertige Bereich mit Streuobstbeständen ist künftig nicht mehr für eine Bebauung vorgesehen.

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

ideales Baugebiet angesehen, da zentral gelegen und für Kinder ideal, da Schule und Kindergarten fußläufig zu erreichen sind, auch Ortsmitte und ÖPNV sind gut zu erreichen.

Vor kurzem hat zudem ein Gespräch mit einem Investor von uns und Ihnen Frau Bürgermeisterin Rösch stattgefunden, in dem Sie noch der Meinung waren, dass dies Baugebiet werden wird.

Würden Sie mit bitte erläutern, welche Gründe gerade dafür sprechen, diesen Bereich in dem auch unsere Grundstücke liegen, aus dem Flächennutzung zu streichen. Gab es eine ökologische Abwägung zwischen den erhaltenen Flächen und den gestrichenen Flächen?

Für ein persönliches Gespräch stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Zudem handelt es sich bei diesem Bereich um eine topographisch stärker geneigte Fläche mit höheren erschließungstechnischen Anforderungen. Die Flächenabgrenzung wurde dabei so getroffen, dass der vorhandene und für die Erschließung auszubauende obere Feldweg beidseitig angebaut werden kann. Im Osten der Entwicklungsfläche Brühl verbleibt zum vorhandenen Gewässerlauf eine nicht zur Bebauung vorgesehene Grünfläche. Maßgeblich ist hier die naturschutzfachliche Einstufung des Ufergehölzes am Ebbach als geschützter Grünbestand sowie die Hochwasservorsorge.

2 Bürger 2, Schreiben vom 2. Juli 2017

Ich danke für die Gelegenheit, in Ihrer Planung Stellung nehmen zu können.

Hiermit bitte ich um Prüfung, ob eine Erweiterung des Planbereiches Spitzäcker um die Grundstücke nördlich des vorgesehenen Planes (388/2 – 384) möglich ist.

Auf dem Grundstück 388/2 befindet sich seit ca. 30 Jahren ein genehmigter Schuppen – wenn auch nur zur landwirtschaftlichen Nutzung. Der Bereich ist daher nicht mehr völlig unberührt von Bebauung. Diesem Umstand geschuldet, ließe sich eine Einbeziehung weiterer Flächen evtl. rechtfertigen, zum jetzigen Zeitpunkt.

Beschlussvorschlag:

Bei der in diesem Bereich dargestellten Flächennutzung handelt es sich um ein Mischgebiet, basierend auf einem rechtskräftigen Bebauungsplan. Dementsprechend liegt der in der Stellungnahme genannte Flächenbereich außerhalb des Plangebietes dieses Bebauungsplanes. Nachdem im Mischgebiet insgesamt noch keine bauliche Nutzung stattgefunden hat, wäre eine Bebauung im genannten Flächenbereich aus erschließungstechnischen Gründen erst dann sinnvoll möglich, wenn das südlich gelegene Mischgebiet aufgesiedelt ist. Insofern besteht aktuell kein Handlungsbedarf für die Ausweitung des Mischgebietes nach Norden.

3 Bürger 3, Schreiben (ohne Datum)

I.

Generelle Auswirkungen der Planungen auf die Raumschaft der Region Flächeninanspruchnahme neu überdenken - das Regierungspräsidium ist hier gefordert

Die Planungen im und um das Oberzentrum sind auf starkes Wachstum ausgelegt und in ihrer Dimension gewaltig. Sie haben erhebliche Auswirkungen auf die Region im Gesamten, denn es wird eine starke Sogwirkung auf diesen Verdichtungsraum entstehen mit allen Nachteilen, die sich im Verdichtungsraum, der mittelfristig zum Ballungsraum wird, ergeben.

Der Zollernalbkreis und der ländliche Raum werden dagegen geschwächt.

Im Verdichtungsraum erfolgt eine weitere Zersiedelung der Landschaft, Ortschaften rücken noch näher zusammen, immer mehr Naherholungsfläche verschwindet, wertvolle landwirtschaftliche Böden oder Streuobstbestände gehen verloren, der Nah-und Quellverkehr und damit die ohnehin schon erhebliche Verkehrsbelastung nimmt weiter zu, die Infrastruktur kann nicht nachziehen, wie man an fehlenden Kindergartenplätzen in Reutlingen unschwer erkennen kann.

Immer mehr Flächen werden dem Naturhaushalt entzogen - mit negativen Konsequenzen wie z. Bsp. Hochwasserereignisse im Echaztal.

Deshalb können und dürfen die Planungen im Zentrum des Verdichtungsraumes um das Oberzentrum nicht isoliert für sich betrachtet werden, sondern sie sind maßgebend für die Gesamtentwicklung der Raumschaft.

Dies bedeutet derzeit ca. 500 ha Flächeninanspruchnahme allein im Bereich des Ver-

Beschlussvorschlag:

Dem NBV ist bekannt, dass innerhalb des Verbandsgebietes eine starke Nachfrage nach Flächen für Wohnen besteht. Ebenso ist es erforderlich, im Sinne einer vorausschauenden Flächenpolitik bedarfsorientiert Flächen für die künftige gewerbliche Entwicklung vorzuhalten.

Die künftige bauliche Entwicklung ist letztendlich auch den Zielvorgaben der Regionalplanung geschuldet, Orte höherer Zentralität wie bspw. Oberzentren und allgemein Orte in Verdichtungsräumen haben zwangsläufig eine größere Strahlkraft im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung und gewerbliche Entwicklung und bedingen damit einen höheren Bedarf an künftigen Flächen für die Siedlungsentwicklung.

Als Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde für alle Gemeinden des NBV der bis zum Prognosezeitraum 2030 absehbare Bedarf an zusätzlichen Flächen für Wohnen und für gewerbliche Nutzungen auf Grundlage der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung sowie örtlicher Gegebenheiten und vorhandener Flächenpotenziale bestimmt. Grundlage war die Plausibilitätsprüfung der Landesregierung, die per se auf das Ziel „sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ ausgerichtet ist. Dementsprechend wurden bei der Ermittlung der zukünftig zulässigen Flächen für Wohnen auch bereits Brachflächen und Baulücken in einem gewissen Umfang berücksichtigt.

Angesichts der langen Wirkfrist des Flächennutzungsplanes, die in der Praxis über die theoretisch angenommenen 15 Jahre hinaus geht, müssen zur Flächensicherung sowohl für Wohnnutzungen als auch für gewerbliche Nutzungen planerische Vorkehrungen getroffen werden. Deswegen

bandes. Hinzu kommen jedoch die Planungen der Stadt Metzingen und der Ermstalgemeinden, die der Stadt Mössingen mit den Steinlachgemeinden sowie die Vorhaben der Gemeinden des Unteramtes.

Im Radius von 10 - 15 km um Reutlingen gibt es außerhalb des Nachbarschaftsverbandes noch umfangreiche Planungen, die den Flächenverbrauch im Verdichtungsraum um eine Zahl“ X“ erhöhen.

Allein die Stadt Metzingen hat z. Bsp. ein Flächenpotential von knapp 50 ha Wohnbaufläche, davon rund 20 ha erschlossen und knapp 30 ha in den Planwerken stehen. Allerdings hat Metzingen kaum mehr Gewerbeflächen.

Mehrere Kommunen bereiten Entwicklungskonzepte vor, um zukünftig weitere Flächen zu generieren.

Im Maximalfall stehen im Verdichtungsraum 15 km im und um das Oberzentrum rund 650 ha Fläche im Nachbarschaftsverband und eine Zahl „X“ für Planungen benachbarter Städte und Gemeinden zur Verfügung.

Diese Gesamtflächeninanspruchnahme in unserem Verdichtungsraum für die nächsten 10 – 15 Jahre ist absolut inakzeptabel und widerspricht den Zielen des Landesentwicklungsplans sowie dem Regionalplan, nämlich sparsam mit Grund und Boden umzugehen.

Die Siedlungs- und Verkehrsfläche der Stadt Reutlingen liegt bereits jetzt bei rund 38 %, Das ist weit über dem Landesdurchschnitt und deutlich über den Städten, mit denen sich Reutlingen sonst vergleicht. (Heilbronn, Pforzheim, Ulm usw.) Damit kommt Reutlingen sehr schnell hinter Stuttgart, Mannheim und Karlsruhe, die um die 50% liegen.

Aus der dargestellten Sachlage ergeben sich folgende Anträge:

werden, unabhängig davon, ob Vorhaben nun kurz-, mittel- oder langfristig verwirklicht werden, evtl. benötigte Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Dies heißt nicht, dass diese Bauflächen in allen Fällen wirklich bebaut werden. Angesichts der zunehmenden Schwierigkeiten, Flächensicherung zu betreiben, ist jedoch Vorsorge geboten.

Wie in der Stellungnahme richtig bemerkt wird, werden im FNP 1979 dargestellte Bauflächen in größerem Umfang aus einer künftigen baulichen Nutzung herausgenommen. Die von den einzelnen Mitgliedsgemeinden des NBV aufstellten Entwicklungsflächenkonzepte berücksichtigen die sich im Laufe der letzten 40 Jahre deutlich geänderten städtebaulichen und umweltfachlichen Vorgaben, weshalb sich eine bauliche Nutzung bisheriger Potenzialflächen teilweise als nicht mehr zielführend erweist. Im Entwurf des Flächennutzungsplanes werden die künftig entfallenden Potenzialflächen des FNP 1979 dargestellt und bilanziert. Damit ist auch ein Vergleich mit dem aktuell vorliegenden Entwicklungsflächenkonzept möglich. Es wird zudem darauf verwiesen, dass im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung in den Mitgliedsgemeinden des NBV die jeweiligen Entwicklungsflächenkonzepte überarbeitet worden sind, teilweise wurden im Vorentwurf noch enthaltene Flächen vollständig gestrichen. Insgesamt wird sich im Entwurf des FNP die Größenordnung der Entwicklungsflächen reduzieren.

Der NBV anerkennt das Recht angrenzender Kommunen auf eine bauliche Entwicklung. Insofern wird zur Kenntnis genommen, dass über das Verbandsgebiet hinaus weitere bauliche Potenziale für Wohnen und Gewerbe bestehen. Auswirkungen auf den Umfang künftiger Entwicklungsflächen im FNP des NBV können darauf nicht abgeleitet werden, zumal bereits auf Ebene der Regionalplanung Zielvorgaben für die Siedlungsentwicklung im Verbandsgebiet des NBV gemacht werden. Die Entwick-

Die Zahl „X“ in den Flächennutzungsplänen der umliegenden Kommunen des Verdichtungsraumes ist zu erheben und nachrichtlich in den Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes aufzunehmen, um eine Gesamtschau für den Verdichtungsraum Stand 2017/2018 zu ermöglichen.

Der Flächenverbrauch der letzten Jahre im Nachbarschaftsverband ist zum Teil aus einer Karte im Anhang ersichtlich. Eine umfassendere Auflistung, aufgelistet nach den Kommunen, wäre in den Textteil zu übernehmen. Dadurch wird erkennbar, wie viel Fläche die Kommune X in den letzten Jahren in Anspruch genommen hat.

Das Regierungspräsidium als Genehmigungsbehörde kann und darf sich einer Gesamtschau für unseren Verdichtungsraum nicht verschließen und sollte die Flächeninanspruchnahme des Nachbarschaftsverbandes unter diesen Gesichtspunkten neu überdenken und überprüfen.

II.

Klarheit über den Umfang der Planungen - Die Erweiterungsoptionen über ca. 150 ha sind zu streichen

Zunächst wird dargestellt, der Verband habe - ausgehend von 290 ha Wohnbaufläche im alten Plan jetzt rund 50 ha verloren, weil nun nur noch 243 ha genehmigt werden sollen.

Bereits diese 243 ha sind jedoch ein Kompromiss, nachdem dem Verband ursprünglich nur ca. 170 ha Wohnbaufläche genehmigt werden sollten. Aktuell werden die Bevölkerungswachstumsprognosen für unsere Raumschaft aber so hoch angesetzt, dass bereits jetzt signalisiert wird, der Flächenbedarf könne durchaus im Laufe der Jahre höher liegen. Die Prognose führt derzeit zu einer möglichen weiteren Flächeninanspruchnahme von ca. 157 ha.

lungsflächen für Wohnen sind in ihrer Gesamtgröße mit dem Regierungspräsidium Tübingen abgestimmt, für den Bedarfsnachweis gewerblicher Bauflächen wird in den FNP ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept integriert.

Beschlussvorschlag:

Die Plausibilitätsprüfung als Grundlage für die Bedarfsermittlung der Flächen für Wohnen geht auf die Bevölkerungsprognose 2008 zurück. Neuere Bevölkerungsprognosen und insbesondere die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung in den Mitgliedsgemeinden des NBV zeigen gegenüber der Bevölkerungsprognose 2008 ein deutlich stärkeres Wachstum. Allein daraus lässt sich auch ein evtl. bestehender höherer Bedarf an Flächen für Wohnen begründen, wobei auch hier wieder die zentralörtliche Funktion der einzelnen Mitgliedsgemeinden des NBV zu berücksichtigen ist.

Reutlingen, Pfullingen, K-furt und Eningen und auch Tübingen haben bereits weiteren Bedarf signalisiert, wobei z.Bsp. Pfullingen in den letzten Jahren erheblichen Flächenverbrauch verzeichnet. Dies würde bedeuten, dass von einer derzeitigen Reduzierung von ca. 50 ha. nichts übrigbleibt, sondern im Ergebnis nochmals 150 ha. zu den 243 ha draufgesattelt werden - also würde in diesem Fall ein Gesamtverbrauch von 400 ha allein für Wohnen entstehen.

Bereits jetzt im Vorentwurf hält der Plan deshalb die vorgegebenen Zielwerte von insgesamt 243 ha Wohnbaufläche bei weitem nicht ein.

Reutlingen z.Bsp. beantragt zu den 88 ha Wohnbauflächen, die der Stadt zustehen, weitere Flächen und kommt so auf ca. 117 ha.

In Tübingen ist es ähnlich. Der Umfang des Gebietes Saiben wird noch nicht benannt, aber Tübingen ist auch mit seinen Sonderbauflächen Klinikum, Technologiepark und Bahnbetriebswerk gut unterwegs.

Nach dem Grundsatz „sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ sollte zumindest der zunächst mit dem RP vereinbarte Zielwert von 243 ha nicht überschritten werden.

Demzufolge sollten die darüber hinausgehenden Planungen keinen Eingang in den späteren Entwurf finden.

III.

Die verstärkte Siedlungsentwicklung im Reutlinger Nordraum widerspricht dem Regionalplan

Bei den Planungen im Reutlinger Nordraum handelt es sich in der Gesamtschau zweifellos um eine verstärkte Siedlungsentwicklung im Sinne des Regionalplanes, die der Aufnahme von beabsichtigten Siedlungsgewinnen dient. Dabei resultiert der Sied-

Beschlussvorschlag:

In Reutlingen hat in den vergangenen Jahren eine starke Innenentwicklung stattgefunden, Innenentwicklungspotenziale sind weitgehend ausgeschöpft. Das Entwicklungsflächenkonzept sieht eine Neuausweisung von Bauflächen an Siedlungsrändern der Kernorte in vertretbarem Umfang vor. Eine weitere Siedlungsentwicklung in diesen Bereichen ist allerdingt auch durch regionalplanerische Vorgaben wie z. B.

lungsdruck nur zum Teil aus Eigenentwicklungen, sondern er wird z. Teil auch durch Herstellung von Wohnraum in unterschiedlicher Form (Investoren, GWG, privat usw.) aktiv betrieben und verursacht.

Reutlingen will erklärtermaßen wachsen und mit vergleichbaren Städten wie Pforzheim und Heilbronn gleichziehen.

Diese verstärkte Siedlungsentwicklung, zum Teil gepaart mit Flächen für Gewerbe, spielt sich zum großen Teil im Bereich der Bezirksgemeinden im Reutlinger Nordraum ab. (siehe Mittelstadt, Rommelsbach, Sondelfingen und Altenburg)

Nach dem Regionalplan ist eine verstärkte Siedlungsentwicklung jedoch auf den Zentralort beschränkt.

In der Gesamtschau widersprechen diese umfänglichen Planungen im RT-Nordraum deshalb dem gültigen Regionalplan.

Daraus ergibt sich die Forderung, die Flächen entsprechend zu reduzieren.

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 Wohnraums gleichzeitig die Grundauslastung kleinteiliger Nahversorgungseinrichtungen vor Ort stützen. Im Ergebnis einer Überarbeitung des Entwicklungsflächenkonzeptes zum Entwurf des FNP wurden in Reutlingen diverse Siedlungsflächen in Ortseilen entweder ganz gestrichen oder deutlich verkleinert, so dass sich hier der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung wieder eher auf den Kernort verschiebt.

IV.

Die Bedarfsberechnungen im Bereich Wohnen sind auf Maximalwachstum ausgelegt und deshalb zu reduzieren.

Beschlussvorschlag:

Wie bereits oben dargelegt, liegt der Bedarfsermittlung im Bereich Wohnen eine veraltete Prognose zur Bevölkerungsentwicklung zugrunde. Dementsprechend ist mit dem vorliegenden Zielwert kein Maximalwachstum verbunden.

V.

Die Bedarfe im Bereich Gewerbe sind unklar und zu hinterfragen.

Beschlussvorschlag:

In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingen wird in den Entwurf des FNP ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept integriert, das nach einheitlichen Kriterien für alle Mitgliedsgemeinden des NBV den Bedarf an gewerblichen Bauflächen ermittelt.

VI.

Zahlreiche Widersprüche zum Regionalplan Nicht wenige der Planungen liegen - zumindest zum Teil - in Gebieten, die laut Regionalplan mit anderen Zielen, Vorranggebiete in Grünzügen oder Grünzäsuren oder Vorrangflächen bester Qualität für landwirtschaftliche Böden, Naturschutzflächen usw. belegt sind.

Sie widersprechen damit im Einzelfall dem Regionalplan.

Beschlussvorschlag:

Zielkonflikte diverser im Vorentwurf des FNP dargestellter Entwicklungsflächen mit regionalplanerischen Vorgaben sind bekannt und werden im Entwurf des FNP bereinigt. Teilweise führt dies zur vollständigen Streichung von Entwicklungsflächen, teilweise zur Anpassung der räumlichen Abgrenzung.

Krumbach, 20. September 2024

Verteiler
1) NBV-Geschäftsstelle, Herr Wurster
2) Gemeinde Wannweil, Herr Göhner
3) KC 405, wp