

02.05.2023
AZ 621.31
Stefan Adam

**Gemeinsamer Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Pliezhausen-
Walddorfhäslach, Neuaufrstellung des Teils Pliezhausen
- Grundsatzbeschluss**

I. Beschlussvorschlag

1. Den in der Begründung dargestellten Überlegungen zur Neuaufrstellung des Flächennutzungsplans Teil Pliezhausen sowie eines Innenentwicklungskonzepts wird grundsätzlich zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, die entsprechenden Voruntersuchungen und Planungsleistungen zu beauftragen und die nötigen Prozessschritte zur weiteren Vertiefung der angesprochenen Themenstellungen einzuleiten.

II. Begründung

I. Einleitung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Das Baugesetzbuch (BauGB) unterscheidet hinsichtlich der Bauleitpläne zwischen dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan -FNP) und dem Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan), § 1 Abs. 2 BauGB. Während der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält und die Grundlage für weitere, zum Vollzug des BauGB erforderliche Maßnahmen bildet (§ 8 Abs. 1 BauGB), ist im FNP für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der FNP als übergeordnetes Bauleitplanwerk der Gemeinde kann dabei auch als Querschnittsplan bezeichnet werden, der eine Vielzahl an Fachthemen und -planungen im Hinblick auf ihre Raumnutzungsansprüche bündelt. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB), sodass die übergeordneten Vorgaben der Landesentwicklungsplanung und der Regionalplanung maßgeblichen Einfluss auf den FNP nehmen. Umgekehrt ist, auch als Ausfluss der kommunalen Selbstverwaltungsgarantie, die wirksame

Flächennutzungsplanung der Gemeinde bei der Aufstellung der Ziele der Raumordnung in Regionalplänen zu berücksichtigen – sog. Gegenstromprinzip (§ 1 Abs. 3 Raumordnungsgesetz - ROG - und § 2 Abs. 2 sowie § 3 Abs. 2 Landesplanungsgesetz -LPIG).

Die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) erfolgt in Pliezhausen durch die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Pliezhausen-Walddorfhäslach, für welche die Gemeinde Pliezhausen die sog. erfüllende Gemeinde ist. Für beide der Verwaltungsgemeinschaft angehörige Gemeinden bestehen räumlich getrennte Teilflächennutzungspläne. Der Teilflächennutzungsplan für die Gemeinde Pliezhausen stammt in seiner ursprünglichen Fassung aus dem Jahr 1977 und wurde seither mehrfach geändert. In der jüngeren Vergangenheit zeigt sich verstärkt, dass der aktuelle FNP Pliezhausen immer weniger in der Lage ist, eine nachhaltige und geordnete sowie vor allem zukunftsorientierte städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Das Planwerk ist zwischenzeitlich (zumindest teilweise) überkommen und verliert damit zunehmend seine Funktion als steuernder und vorbereitender Bauleitplan. Dies liegt nicht alleine, aber doch auch großteils an den schlicht nicht mehr in ausreichendem Maß vorhandenen Flächenreserven, sowohl im Hinblick auf mögliche Wohnbauflächen als auch auf gewerbliche und gemischte Bauflächen. Hinzu kommt, dass durch sich stark wandelnde gesellschaftliche, wirtschaftliche, rechtliche und politische Rahmenbedingungen sowie die aktuellen historischen Umwälzungen (Klimawandel und Klimafolgenanpassung, Energiewende, Transformation der Wirtschaft, Deglobalisierung und Autarkiebestrebungen, z.B. auch im Hinblick auf die Ernährungssicherheit, Demographie, Digitalisierung, erneute Flüchtlings-/Migrationswellen etc.) auch die Ansprüche an die Nutzung von Flächen tiefgreifenden Veränderungen unterworfen sind. Es ist daher erforderlich, den FNP als kommunales Planungsinstrument der vorbereitenden Bauleitplanung zu aktualisieren und zukunftsorientiert aufzustellen. Auch für die Gemeinde Pliezhausen weist vor allem das Landratsamt als Rechtsaufsichts- und Genehmigungsbehörde für den Flächennutzungsplan seit einigen Jahren verstärkt auf die Notwendigkeit einer Neuaufstellung des in die Jahre gekommenen Planwerks hin. Es ist dabei davon auszugehen, dass bei älteren Flächennutzungsplänen keine Teiländerungen mehr genehmigt werden können. Umso drängender wird daher eine grundlegende Überarbeitung bzw. Neuaufstellung, um die künftige Handlungsfähigkeit der Gemeinde im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung zu sichern. Weitere ganz konkrete Notwendigkeiten im Hinblick auf die Überarbeitung des Planwerks ergeben sich aus den aktuellen Planungserfordernissen im Hinblick auf den raschen Ausbau der erneuerbaren Energien (siehe auch Drucksache Nr. 39/2023), mithin auf der Ebene der kommunalen Bauleitplanung vor allem die Nutzung solarer Strahlungsenergie betreffend. Der zeichnerische Planteil des bislang gültigen FNP ist in Anlage 1 beigefügt.

Als Gründe dafür, dass eine solche Neuaufstellung bislang nicht vorgenommen wurde, sind vor allem die in den vergangenen 10 Jahren zunehmend extremer gewordenen Wellenbewegungen in der Diskussion um Baulandentwicklungen sowie zunehmende Unsicherheiten zu nennen. Noch 2013 wäre angesichts der seinerzeitigen Sach- und Rechtslage davon auszugehen gewesen, dass wohl eher Bauflächenreserven deutlich hätten reduziert werden müssen. Die Dynamik der vergangenen Jahre bot zudem schlichtweg keinen wirklich günstigen

Zeitpunkt für einen Einstieg in ein entsprechendes Verfahren an. Vielmehr hat sich die Gemeinde in den vergangenen Jahren auf die bedarfsgerechte Ausweisung von Bauland im Rahmen der im Flächennutzungsplan vorhandenen Reserven (Gebiete „Hasenäcker“, „Baumsatz IV (Quartier Eichwasen)“, „Walddorfer Wasen III“, „Michelreis III“ sowie „Michelreis IV“ im gewerblichen Bereich) konzentriert. Erschwerend kommt hinzu, dass sich die Verwaltung seit Beginn der Corona-Pandemie im Frühjahr 2020, auch nach deren Ende, sowie im Hinblick auf den Ukraine-Krieg und die dadurch ausgelösten Entwicklungen im Dauerkrisenmodus befindet und zudem aufgrund der personellen und organisatorischen Entwicklungen im Amtsbereich der Bau- und Liegenschaftsverwaltung derart grundlegende konzeptionelle Arbeiten in der jüngeren Vergangenheit leider nicht möglich waren. Auch die aktuellen Entwicklungen der mittlerweile multiplen Krise vereinfachen die Arbeit an solchen Konzepten sowohl in zeittechnischer als auch inhaltlicher Hinsicht nicht; gleichwohl entspricht es der Überzeugung der Verwaltung, dass nunmehr der richtige Zeitpunkt gekommen ist, die vorbereitende Bauleitplanung mit einer Neuauflistung des Flächennutzungsplanes zukunftsorientiert aufzustellen. Es sollte mit diesem langwierigen Prozess nicht länger zugewartet werden, zumal die letzten Jahre gezeigt haben, dass es den idealen Zeitpunkt für einen Beginn vermutlich nicht gibt. Ein neu aufgestellter Flächennutzungsplan würde dabei im Unterschied zum aktuellen überkommenen Planwerk in Zukunft wieder die Möglichkeit bieten, mit punktuellen Änderungen / Teilfortschreibungen auf veränderte Rahmenbedingungen und Entwicklungen zu reagieren. Nachstehend sowie unter den Ziffern III. ff sind die wesentlichen Themenstellungen für den Planungsprozess kurz angerissen und mit einem Ausblick beschrieben (keine abschließende und finale Darstellung), auf deren Basis die Verwaltung in das weitere Vorgehen einsteigen würde.

Die landschaftlich reizvolle und gleichzeitig günstige Lage mit Anbindung der Gesamtgemeinde Pliezhausen an das Umland mit den Großstädten Stuttgart und Reutlingen sowie den Städten Tübingen, Metzingen, Nürtingen, Esslingen, Böblingen und Sindelfingen, sowie die Nähe zur Landesmesse und dem Flughafen Stuttgart haben die Entwicklung der Gemeinde in der Vergangenheit begünstigt und tun dies weiterhin. Durch eine zielgerichtete, konsequente, nachhaltige und vorausschauende Politik konnte in den vergangenen Jahrzehnten eine hervorragende und überdurchschnittliche Infrastruktur geschaffen werden. Dies ermöglicht es der Gemeinde auch, in allen Ortsteilen grundlegende Einrichtungen des täglichen Bedarfs vorzuhalten (Ortsverwaltungen, Kindertagesbetreuungseinrichtungen, Grundschulen, Sportplätze, Hallen etc.), um auch in den Teilorten ein höchstmögliches Maß an Lebensqualität bieten zu können. Im Ort Pliezhausen sind darüber hinaus Infrastruktureinrichtungen vorhanden, die auch überörtliche Bedarfe befriedigen können. Beides ist für eine Gemeinde in der Größenordnung von Pliezhausen nicht selbstverständlich und bedarf kontinuierlicher Anstrengungen zum Erhalt der vorhandenen Infrastruktur. Die überdurchschnittliche Infrastrukturausstattung Pliezhausens stellt zu Recht auch der Regionalverband Neckar-Alb fest und weist Pliezhausen daher im Regionalplan die Funktion eines Kleinzentrums mit Ergänzungsfunktionen eines Unterzentrums zu. Zur Politik einer nachhaltigen und zielgerichteten Gemeindeentwicklung gehörte in der Vergangenheit stets auch die rechtzeitige und bedarfsgerechte Zurverfügungstellung von Bauland, insbesondere für die bauwillige einheimische Bevölkerung und damit verbunden auch die langfristige

Stabilisierung der Einwohnerzahlen durch die Vermeidung von Wegzügen. So wurden zum jeweils erforderlichen Zeitpunkt die notwendigen Baumöglichkeiten zur Verfügung gestellt, um kontinuierliche Entwicklungen zu ermöglichen. Derartige Entscheidungen wurden dabei stets sehr vorausschauend und zukunftsorientiert getroffen. Gezielte Baulandentwicklungen unter breiter Einbindung der Bürgerschaft und daraus resultierende Steigerungen der Einwohnerzahlen sowie auch die damit einhergehenden Grundstückserlöse stellten dabei eine wichtige Grundlage für die sehr erfolgreiche Gemeindeentwicklung ab den 1960er-Jahren dar. Dies in Kombination mit sehr vorausschauenden, konsequenten und qualitätsvollen Innenentwicklungsmaßnahmen, Ortskernsanierungen und Dorfentwicklungsprogrammen, ebenfalls unter breiter Beteiligung der Bürgerschaft. So hat sich die Einwohnerzahl der Gemeinde auf mittlerweile in den Bereich von ca. 10.000 Einwohner*innen kontinuierlich gesteigert.

Jahr	Einwohnerzahl
1939	3.364
1961	3.918
1970	5.360
1987	7.087*
2006	9.533
2016	9.471
2017	9.565
2018	9.706
2022	9.919

Tabelle 1, Entwicklung der Einwohnerzahlen seit 1939

*nach der Kommunalreform

Die vergangenen 2000er-Jahre hingegen sind danach (erstmalig) als eine Phase des sehr strengen Flächensparens anzusehen, Baulandentwicklungen wurden rechtlich und politisch immer deutlicher erschwert und mit immer höheren Hürden und Auflagen verbunden. Grundsätzlich ist ein schonender Umgang mit Grund und Boden als endlicher Ressource sehr wichtig und richtig, zudem muss sich die Flächennutzung bei baulichen Entwicklungen im Hinblick auf den Klimawandel und die gesellschaftlichen Entwicklungen auch verändern; dennoch war auch zu bemerken, dass eine Flut an Hürden und Vorgaben die bedarfsgerechte Entwicklung von Bauland in der jüngeren Vergangenheit deutlich erschwerte. Keinesfalls soll an dieser Stelle einer maßlosen Außenentwicklung das Wort geredet werden, jedoch darf die berechtigte Forderung nach einer angemessenen Berücksichtigung örtlicher Besonderheiten und Bedürfnisse neben dem grundsätzlichen Ziel des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht ungehört bleiben. Auch ist die fortschreitende Einengung der kommunalen Planungshoheit als Ausfluss der grundgesetzlich garantierten kommunalen Selbstverwaltung in dieser Hinsicht zumindest zu kritisieren, die Gemeinde muss innerhalb gewisser Leitplanken über Spielräume verfügen, ihre Planungs- und Entscheidungskraft und -freude darf nicht zu sehr eingeschränkt werden. Die kommunalen Planungsträger sind durchaus willens und in der Lage, verantwortungsvoll mit ihrer Planungshoheit umzugehen, sofern sie für deren Ausübung auch die notwendigen planerischen und rechtlichen Instrumentarien an die Hand bekommen und das entsprechende Vertrauen von übergeordneter Seite spüren. Das wichtige Ziel eines schonenden und sparsamen Umgangs mit

Grund und Boden mag mithin jedenfalls nicht zwangsläufig bedeuten, dass keinerlei Außenentwicklungen mehr stattfinden können. So ist es aus Sicht der Verwaltung Aufgabe und Maßstab kommunalpolitischen Handelns, die in der Städtebaupolitik durchaus erkennbaren wechselweisen Extreme im Rahmen eines tragfähigen Mittelwegs vernünftig auszugleichen und keiner Maximalposition das Wort zu reden. Dass dabei die Rahmenbedingungen für Entwicklungen stetigen Veränderungen unterworfen sind, ist aus Sicht der Verwaltung unstrittig.

Jedenfalls seit der Erschließung des Gebiets „Baumsatz III“ in Pliezhausen (1999/2000) sind in der Gesamtgemeinde Pliezhausen keine größeren Baulandentwicklungen mehr erfolgt. Punktuell wurden kleinere, bedarfsgerechte und angemessene Entwicklungen und Arrondierungen in den Gebieten „Michelreis II“ (2006 / 2007, Rübgarten), „Östliche Zeilstraße“ (2010, Gniebel), „Hasenäcker“ (2011, Dörnach) und „Baumsatz IV (Quartier Eichwasen)“ (2013, Pliezhausen) sowie „Walddorfer Wasen III“ (2018, Gniebel) und „Michelreis III“ (2020, Rübgarten) umgesetzt. Vermehrt wurde dabei auch auf ein höheres Maß an Dichte in den Gebieten, sei es durch unterschiedliche Bauformen (Doppel- und Reihenhäuser, punktuell Geschosswohnungsbau) in gebietsgerechtem Maßstab, oder durch entsprechende moderne Bauvorgaben auch im klassischen Einfamilienhausbau geachtet.

Zudem hat die Gemeinde fortlaufend ihre Hausaufgaben im Bereich der Innenentwicklung gemacht und sowohl innerörtliche Nachverdichtungen, wie z.B. die Entwicklung im Quartier „Obere Rosenstraße“, als auch die Schaffung zusätzlicher Baumöglichkeiten im Innenbereich umgesetzt. Des Weiteren werden unter Modernisierung bestehenden Planungsrechts auch behutsam und angemessen Baumöglichkeiten zur Nachverdichtung und Schaffung zusätzlichen Wohnraums sukzessive realisiert. Innenentwicklung stößt jedoch regelmäßig an Grenzen und ist aufgrund verschiedener Rahmenbedingungen leider häufig nur in begrenztem Umfang umsetzbar sowie auch mit einem hohen finanziellen, personellen und zeitlichen Aufwand für die Gemeinde verbunden. Dies beginnt bei den nur begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen und Potentialen (so gibt es in der Gesamtgemeinde keine Brach- und Konversionsflächen und kaum größere Gebiete mit städtebaulichen Missständen) und endet bei der oftmals überschaubaren Akzeptanz verdichteter Bauweisen in der Nachbarschaft solcher Projekte, einhergehend mit Folgeproblemen städtebaulicher und verkehrlicher Natur. Zudem kommt die oftmals nicht vorhandene Verkaufsbereitschaft betroffener privater Grundstückseigentümer, sodass der für Entwicklungen notwendige Grunderwerb oftmals nicht bzw. erst nach sehr langer Zeit realisiert werden kann. Nichtsdestotrotz ist es der Gemeinde gelungen, trotz aller Schwierigkeiten über Jahrzehnte hinweg qualitätsvolle Innenentwicklung zu betreiben; dies wird auch weiterhin ein wichtiges Handlungsfeld der Städtebaupolitik der Gemeinde Pliezhausen sein, beginnend bei der beschriebenen begonnenen Fortentwicklung und Modernisierung von Bebauungsmaßstäben -so wurden bspw. in der derzeitigen und der vorangegangenen Amtsperiode des Gemeinderats eine Vielzahl hergebrachter städtebaulicher und gestalterischer Vorstellungen zu Gunsten erweiterter Baumöglichkeiten aufgegeben und weiterentwickelt- über die Bemühungen zur Schließung von Baulücken hin zur Bearbeitung möglicher kleinerer

Potentialflächen. Innenentwicklung bewegt sich dabei immer im vorgenannten Spannungsfeld.

Auch die vorhandenen fast 200 Baulücken sind für die Gemeinde trotz umfangreicher und intensiver Bemühungen schlicht nicht bzw. nur äußerst bedingt aktivierbar und stehen zur Bedarfsdeckung nicht bzw. nur äußerst eingeschränkt zur Verfügung. Die über Jahre anhaltende, mittlerweile indes beendete Niedrigzinspolitik der EZB und die Lage am Immobilienmarkt hat über viele Jahre neben der ohnehin schon traditionell-schwäbisch geringen Veräußerungsbereitschaft das ihrige getan, um die Haltung der Grundstückseigentümer, ohne eine Veränderung deren persönlicher Lebenssituationen ihre Bauplätze weder zu bebauen noch zu veräußern, zusätzlich noch zu verstärken. Im hergebrachten Selbstverständnis von Grundstückseigentümern wird es absolut legitim angesehen, den eigenen Bauplätze für den oftmals noch nicht einmal geborenen Enkel zu bevorraten, ohne zu wissen, ob dieser in einer zunehmend volatilen Welt überhaupt in Pliezhausen wohnhaft bleiben wird. Subjektiv mag diese Haltung legitim und nachvollziehbar sein, im Sinne des Gemeinwohls ist sie gleichwohl nicht. Gerne wird in diesem Zusammenhang die in Artikel 14 des Grundgesetzes formulierte Eigentumsgarantie zitiert, dabei wird jedoch lediglich der erste Absatz dieses Grundrechts gelesen, die Sozialbindung des Eigentums in Artikel 14 Absatz 2 wird geflissentlich ignoriert. Bauland wird schließlich nicht zum Selbstzweck und zur privaten Vermögensvermehrung geschaffen, sondern wie schon die Begrifflichkeit zeigt, um dieses (eigentlich innerhalb eines gewissen Planungszeitraums) einer baulichen Nutzung zuzuführen. In der Debatte hierum wird man leider recht schnell kommunistischer Umtriebe beschuldigt, vertritt man entsprechende Argumentationen. Damit soll nicht die Sorge kleingeredet werden, wie im Falle einer Veräußerung eines Bauplatzes familiär ein möglicher späterer Bedarf dann gedeckt werden soll, nachdem die Schaffung neuen Baulands zunehmend schwieriger wird. Dieser Umstand, dem die Stadt Tübingen z.B. mit dem Angebot, im späteren Bedarfsfall einen städtischen Bauplatz erwerben zu können, zu begegnen versucht, ist aus subjektiver Sicht einer der größten Hinderungsgründe für einen Verkauf. Der Gemeinde Pliezhausen fehlt es dabei tatsächlich an der städtebaulichen und flächenmäßigen Potenz, mit späteren gemeindlichen Bauplätzen zu agieren, da für deren künftiges Vorhandensein keine Garantien abgegeben werden können. Solange aber Immobilien weiterhin auch für Spekulationen und als Wertanlage genutzt werden, stellt vorgenannter Umstand auch nur einen, wenn auch nicht zu vernachlässigenden Teilaspekt der Problematik dar.

Gleichwohl wird die Gemeinde ihre umfangreichen Bemühungen zur Aktivierung von Baulücken selbstverständlich mit hoher Intensität fortführen. Des Weiteren wird im Verbund mit dem Planungsprozess für den neuen FNP die Erstellung eines Innenentwicklungskonzepts, das nunmehr auch Eingang in das Baugesetzbuch gefunden hat (§ 176a BauGB), notwendig sein. Dieses kann und soll Maßnahmen zur Reduzierung von Bedarfen (an Außenentwicklung) und deren mögliche Umsetzung aufzeigen. Das Baugesetzbuch als Kodifizierung des Städtebaurechts in der Bundesrepublik Deutschland formuliert schon seit Längerem den Vorrang der Innenentwicklung als wesentliche Maßgabe für die Bauleitplanung der Gemeinde. § 1 Abs. 5 BauGB bestimmt hierzu:

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Die Gemeinde Pliezhausen setzt wie ausgeführt bereits seit Jahrzehnten sehr konsequent auf Innenentwicklungsmaßnahmen, wovon sanierte Ortsmitten, Quartiersneubebauungen und die Schaffung erweiterter Baumöglichkeiten im Bestand zeugen. Nichtsdestotrotz erfährt dieses Handlungsfeld weiter zunehmende Bedeutung, nicht zuletzt vor dem Hintergrund, dass die grün-schwarze Landesregierung im Koalitionsvertrag das Ziel der „Netto-Null“ beim Flächenverbrauch bis 2035 verankert und jüngst nochmals bekräftigt hat. Des Weiteren auch, da die Schaffung dringend benötigten (bezahlbaren) Wohnraums vor allem in den eng bebauten Verdichtungsräumen nicht (ausschließlich bzw. vorwiegend) im Außenbereich erfolgen kann, nicht zuletzt auch aufgrund der zunehmenden Konkurrenz um Flächen zwischen landwirtschaftlichen Belangen (Ernährungssicherheit), Energieversorgung (Windkraft und Freiflächen-Photovoltaik), Bauflächen, Naturschutzflächen sowie Landschaftsschutz und Erholungsinteressen. Dazuhin kommt, dass die Effizienz der Flächennutzung durch Verdichtung steigt, weshalb der Regionalplan Neckar-Alb als übergeordnetes Planwerk und raumordnerische Grundlage der Gemeinde Pliezhausen als Kleinzentrum im Verdichtungsraum Stuttgart im Rahmen der Flächennutzungsplanung den Zielwert von 70 Einwohner / Hektar Bruttowohnbauland zuweist. Im Bestand liegt die Dichte bezogen auf die Gesamtgemeinde momentan bei ca. 45 EW/ha (2021). Bezogen auf die einzelnen Teilbereiche / Ortsteile ergeben sich folgende Dichtewerte im Bestand (alle Zahlen aus 2021, gerundet, inklusive Mischbauflächen):

Pliezhausen Kernort	ca. 48 EW /ha
Pliezhausen Baumsatz	ca. 56 EW/ha
Dörnach	ca. 36 EW/ha
Gniebel	ca. 38 EW/ha
Rübgarten	ca. 47 EW/ha

Alleine anhand dieser Zahlen zeigt sich, dass eine angemessene Dichte im Bestand noch längst nicht erreicht ist, auch wenn an dieser Stelle auf die natürlichen Grenzen der Innenentwicklung und Nachverdichtung (vulgo Flächenverfügbarkeit, Gebietsverträglichkeit, rechtliche Problematiken, kommunalpolitische Akzeptanz) nochmals hingewiesen sei. Nachverdichtung im Bestand bringt neben der Schonung der endlichen Ressource Grund und Boden auch den Vorteil, dass die bereits vorhandene und finanzierte Infrastruktur (z.B. Kanal, Straßen, Wasserversorgung) effizienter genutzt werden kann (nicht gültig ist

dieses Argument natürlich bei der Infrastruktur, die bereits heute Kapazitätsprobleme hat, hier wären vor allem die Kindertagesbetreuungseinrichtungen zu nennen). Wiewohl die Bemühungen um bedarfsreduzierende Maßnahmen im Bestand weiter ausgebaut werden müssen, wäre einer Nachverdichtung um jeden Preis aus Sicht der Verwaltung daher jedenfalls nicht das Wort zu reden. Entscheidend ist hier die Qualität der Maßnahmen.

Allen bisherigen der Gemeinde zur Verfügung stehenden Instrumentarien im Hinblick auf die Innenentwicklung wohnt inne, dass sie die Schaffung von Wohnraum begünstigen sollen. Leider erweisen sich diese Instrumentarien in der Praxis bislang in der Regel als nicht besonders wirkungsvoll, denn allen ist gemein, dass sie die Verfügbarkeit entsprechender Flächen voraussetzen. Die mit dem Baulandmobilisierungsgesetz aus 2021 angedachte Erweiterung bzw. Erleichterung der Anwendung von Baugeboten wurde zudem durch die Einführung eines Verwandtenprivilegs ad absurdum geführt, wonach die Gemeinde bis zum 23.06.2026 von dem Baugebot abzusehen hat, wenn ein Eigentümer glaubhaft macht, dass ihm die Durchführung des Vorhabens aus Gründen des Erhalts der Entscheidungsbefugnis über die Nutzung des Grundstücks für seinen Ehegatten oder eine in gerader Linie verwandte Person nicht zuzumuten ist. Die Regelung ist nach der Gesetzesbestimmung zu evaluieren. In der derzeitigen Form macht sie es aus Sicht der Verwaltung sehr einfach, ein mögliches Baugebot abzuwenden, wonach die Vielzahl an Baulücken im Gemeindegebiet weiterhin nicht zu aktivieren sein wird. Auch die Einführung einer Grundsteuer C, die noch zu diskutieren sein wird, wird zwar einen Beitrag leisten können, deren Wirkung auf die Bebauung von Baulücken darf aber dennoch nicht überschätzt werden. Stand September 2022 sind im Gemeindegebiet insgesamt 188 Baulücken (unbebaute Grundstücke mit Bauzwang, z.B. Umlegungsgrundstücke „Walddorfer Wasen III“, nicht mitgerechnet) mit knapp 11 ha Baufläche vorhanden. Seit 2009 konnten immerhin 44 Baulücken mit 2,78 ha aktiviert werden. Die Tendenz ist aber in den letzten Jahren deutlich fallend.

Hinzu kommt, dass in der aktuellen Gemengelage aus derzeit steigenden Bauzinsen, steigenden Lebenshaltungskosten, wirtschaftlich unsicherer Aussichten sowie stark gestiegener und vermutlich auch weiterhin steigender Baupreise das klassische Einfamilienhaus mehr denn je in Frage zu stellen ist. Schon bislang war aus rein städtebaulicher Sicht das klassische Einfamilienhaus keinesfalls als Lösung der Probleme auf dem Wohnungsmarkt anzusehen, auch wenn es natürlich in der kommunalpolitischen und städtebaulichen Realität seinen (durchaus und je nach Sichtweise auch berechtigten) Raum eingenommen hat. Auch im weiteren Bereich (z.B. Geschosswohnungsbau) werden derzeit viele Projekte auf Eis gelegt oder ganz gestrichen. Davon ausgehend, dass sich die Zeiten vielleicht auch wieder einmal zum Besseren ändern mögen und wieder mehr gebaut werden wird, kann jedenfalls festgehalten werden, dass ein höheres Dichtemaß und ein ausgewogener und qualitativ hochwertiger Mix an unterschiedlichen Bauformen sowohl in der Innen- als auch der Außenentwicklung unabdingbar ist.

Neue Baumodelle und Wohnformen (Kleinwohnhäuser, Anbauten etc.) können einen Baustein bei der Schaffung von Wohnraum im Bestand bilden, den großen Beitrag werden sie aber wohl nicht leisten können. Dennoch gilt es, hierfür offen zu sein und passende Ansätze zu finden und zu realisieren. Erste Themen hierzu befinden sich bereits in der Bearbeitung, wiewohl hier immer die örtlichen Anforderungen, der jeweilige Gebietscharakter und die gewachsenen Strukturen zu berücksichtigen sind. Zusammenfassend kann jedenfalls festgehalten werden, dass die Erstellung des angedachten Innenentwicklungskonzepts und dessen Umsetzung im Gleichklang mit der angedachten Neuaufstellung des FNP von sehr hoher Bedeutung ist.

Bestandteil des Innenentwicklungskonzepts können und sollen bis zu einem gewissen Grad auch mögliche Maßnahmen zur Klimawandelfolgenanpassung sein. Hier sind unterschiedliche Denkansätze gegeben (Starkregenrisikomanagement – bereits in Erstellung, Hitzeaktionsplan, Stadtdurchgrünung – Stichworte „blaue und grüne“ Stadt). Auf den in der Anlage 4 beigefügten Klimasteckbrief für Pliezhausen, der die Handlungsnotwendigkeiten unterstreicht, wird verwiesen. Dieser wurde von der Uni Freiburg im Rahmen des Projekts „LoKlim“ – Lokale Strategien zur Klimawandelanpassung erstellt und bietet auf Basis der Vergangenheit sowie Modellrechnungen eine erste Orientierung, welche Auswirkungen der Klimawandel nach heutigen Erkenntnisständen auf Pliezhausen haben kann. Egal, ob nun dieses oder ein anderes Szenario eintreten sollte, unbestritten sind jedenfalls die Handlungsbedarfe auch in dieser Hinsicht. Diese Themen sollen, möglichst eng verzahnt mit der Erstellung des Innenentwicklungskonzepts, ebenfalls im Rahmen des integrierten Gesamtprozesses bearbeitet werden.

II. Vorgehen

Das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans folgt den Vorgaben des Baugesetzbuches. Da die Zuständigkeit hierfür bei der VVG Pliezhausen-Walddorfhäslach liegt, ist das entsprechende Beschlussgremium der gemeinsame Ausschuss mit Vertreter*innen beider Gemeinden, die jedoch den Vorgaben ihres jeweiligen Gemeinderats entsprechend nur mit einer einheitlichen Stimme für Ihre Gemeinde abstimmen können. Das Verfahren folgt den Vorgaben der §§ 2 ff. BauGB und ist im Grundsatz zweistufig aufgebaut (frühzeitige Beteiligung, Entwurfsauslegung; ggf. mit Wiederholungen). In der Praxis zeigt sich jedoch aufgrund der Komplexität und auch im Hinblick auf die Vielzahl zu beteiligender Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit und daraus resultierend umfassenden Rückmeldungen und zu prüfenden Belangen, dass sich das Verfahren über Jahre und mehrfache Beteiligungsrunden hinziehen kann und vermutlich auch wird. Daher ist eine stringente und frühzeitig konstruktiv einbindende Vorgehensweise sinnvoll. Des Weiteren besteht eine Vielzahl an Fachthemen, die sich in Raumnutzungsansprüchen niederschlagen (können) und die daher ebenfalls frühzeitig bearbeitet werden müssen, um zu einer gebündelten Planungsidee zu kommen, die als Diskussionsgrundlage in das Verfahren hineingegeben werden kann. Es erscheint daher, auch in Abstimmung mit dem Landratsamt Reutlingen als Aufsichts- und Genehmigungsbehörde, folgendes Vorgehen sinnvoll:

- Grundsatzbeschluss des Gemeinderats zum Einstieg in den Gesamtprozess (23.05.2023)
- Beauftragung von Fachgutachten / Untersuchungen (siehe hierzu V.)
- Kick-off-Veranstaltungen für Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit zum Start des Beteiligungsprozesses, ggf. unter Vorstellung einer Projektion von Planungsideen
- parallele Erarbeitung eines ersten Landschaftsplanentwurfs sowie eines groben Plankonzepts („Suchraumkarten“ Bauflächen, Grobkonzept FNP), parallele Aufstellung eines Innenentwicklungskonzepts
- informelle Beteiligung (z.B. Einwohnerversammlung, hybride Möglichkeiten zur Einbringung von Ideen / Vorstellungen)

Aufgrund der Komplexität der Planung, der Vielschichtigkeit der Themen sowie der notwendigen engen Verzahnung derselben miteinander und mit der Flächennutzungsplanung werden die weiteren Prozessschritte in Abhängigkeit vom Verlauf und den Ergebnissen der genannten Schritte festzulegen sein. Derzeit ist noch als offen anzusehen, wann in die förmlichen Verfahrensschritte des Baugesetzbuches (Aufstellungsbeschluss, frühzeitige Beteiligung) eingestiegen werden kann. Der Verwaltung erscheint es von grundlegender Bedeutung, frühzeitig in einen breiten und möglichst „korsettlosen“ Beteiligungsprozess einzusteigen, damit einerseits die fachlichen Themen frühzeitig und möglichst vollständig erfasst und einbezogen werden können sowie andererseits auch eine möglichst breite Basis in der Öffentlichkeit für diesen Prozess gefunden werden kann. Dies einerseits, da die Querschnittsplanung FNP mit allen betroffenen Fachplanungen über einen langen Zeitraum (mithin ca. 15 bis 20 Jahre) sehr wesentliche Auswirkungen auf die Entwicklung der Gemeinde haben wird, und andererseits, damit der eigentliche formelle Planungsprozess dann auch möglichst stringent und zielorientiert zu Ergebnissen in Form eines neuen, wirksamen Flächennutzungsplans geführt werden kann. Insofern wird vorgeschaltet die Erstellung eines groben Entwicklungskonzeptes sinnvoll sein, das die nachstehend noch anzusprechenden Themen behandelt und schließlich in ein Raumnutzungskonzept als Basis für den FNP zu überführen sein wird.

III. Sachstand Wohnbauflächen, Ausblick

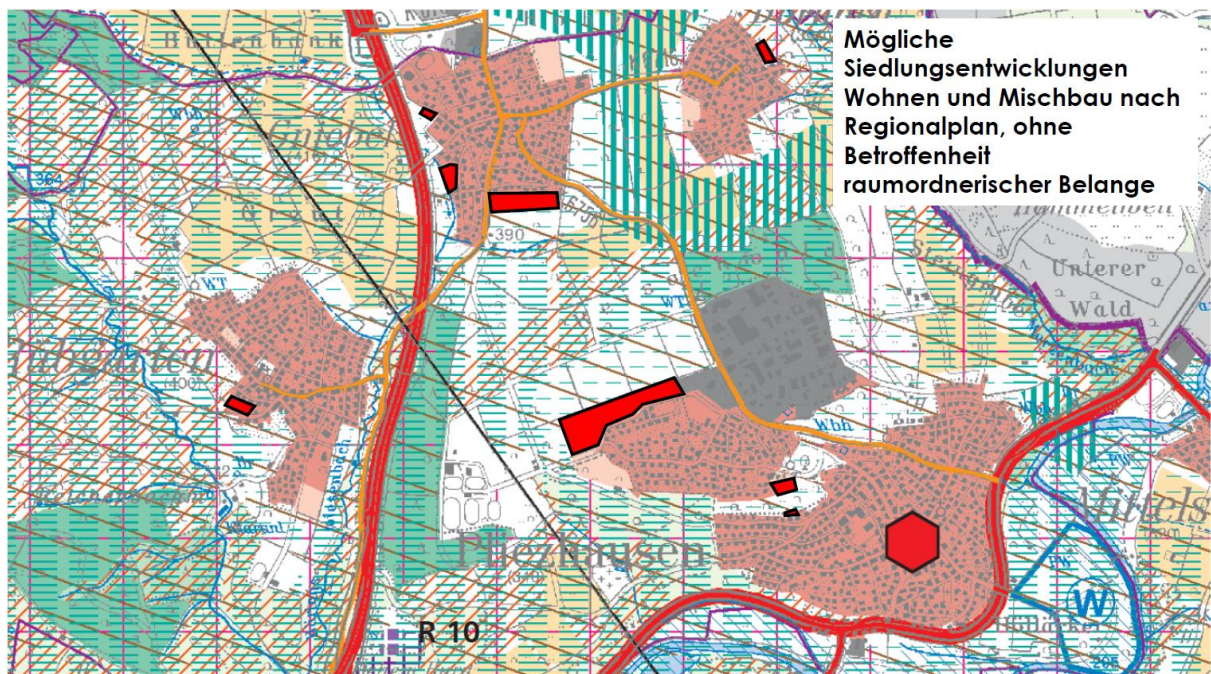
Zunächst ist festzuhalten, dass der gültige Flächennutzungsplan nur noch sehr begrenzte Wohnbaulandreserven vorsieht. Dies sind im Wesentlichen, neben kleineren Restflächen:

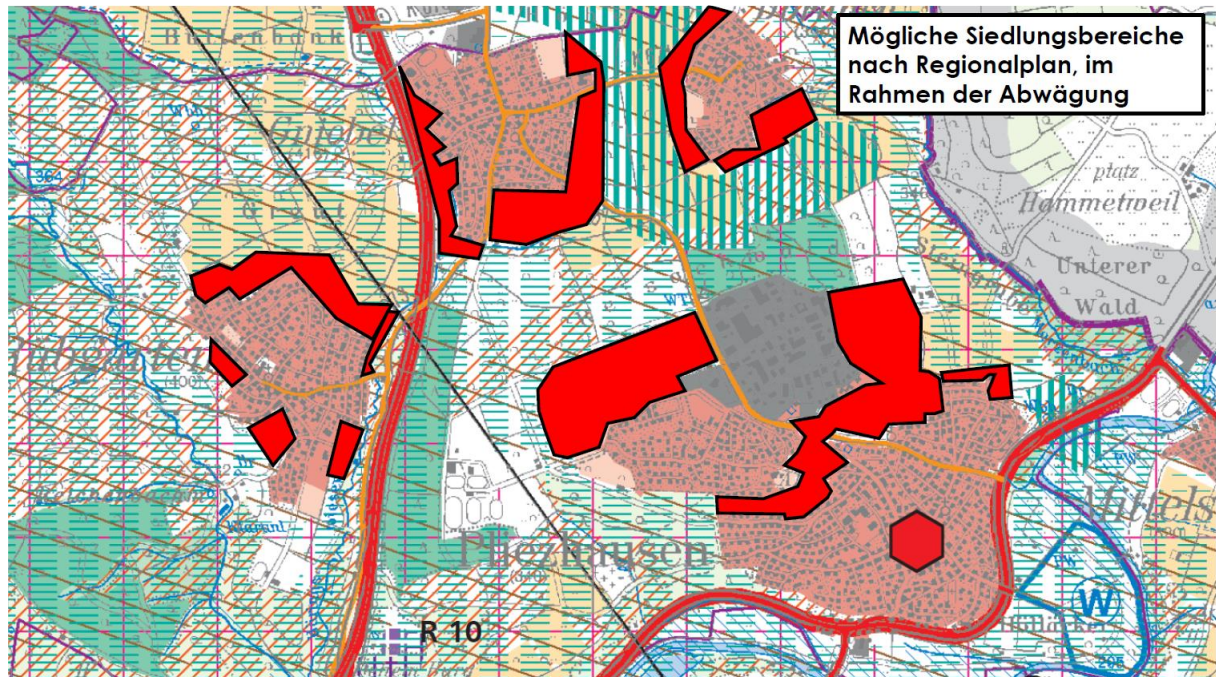
- ca. 6,3 ha im „Baumsatz V“, Pliezhausen
- ca. 1,6 ha im Gebiet „Zeil“, Gniebel
- ca. 0,6 ha im Gebiet „Im Wiesengrund“, Gniebel
- ca. 0,44 ha im Gebiet „Veitengärten“, Rübgarten (nach dem Gemeinderatsbeschluss vom 22.01.2019 künftig wegfallend)
- ca. 0,23 ha Mischbaufläche im Gebiet „Nordöstlich der Klingenstraße“, Dörnach

Die letztgenannte Mischbaufläche wird vorliegend aufgrund der Umgebungsbebauung, die vorwiegend Wohnnutzungen mit ergänzenden landwirtschaftlichen Randthemen (die aber nicht von solchem Gewicht sind, dass es für die Festlegung eines Dorfgebietes ausreichen würde) umfasst, zu den Wohnbaupotentialen gezählt.

Mit Ausnahme der Fläche im Baumsatz sind alle Flächen mehr oder weniger ungeeignet für eine Erschließung. Am ehesten eignet sich noch das Gebiet „Zeil“ in Gniebel, welches jedoch landschaftlich sehr exponiert ist und rein flächentechnisch auch keine hohe Effizienz aufweist.

Des Weiteren enthält der Regionalplan Neckar-Alb für die Weiterentwicklung des Flächennutzungsplans entsprechende Hürden. Diese wurden im Rahmen der Klausurtagung des Gemeinderats und der Ortschaftsräte 2019 umfangreich vorgestellt. Nachstehend ist auf zwei Karten nochmals dargestellt, welche Flächen hiernach grundsätzlich in Betracht kämen:





Quelle: Jeweils Regionalplan Neckar-Alb mit eigenen Eintragungen

Erschwerend sind aber zwischenzeitlich landesnatschutzrechtliche Regelungen zum Schutz von Streuobstwiesenbeständen in Kraft getreten.

§ 33a NatSchG - Erhaltung von Streuobstbeständen

(1) Streuobstbestände im Sinne des § 4 Absatz 7 des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes (LLG), die eine Mindestfläche von 1 500 m² umfassen, sind zu erhalten.

(2) Streuobstbestände im Sinne des Absatzes 1 dürfen nur mit Genehmigung in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Die Genehmigung soll versagt werden, wenn die Erhaltung des Streuobstbestandes im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt, insbesondere wenn der Streuobstbestand für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder für den Erhalt der Artenvielfalt von wesentlicher Bedeutung ist. Maßnahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und Nutzung sowie Pflegemaßnahmen sind keine Umwandlung.

(3) Umwandlungen von Streuobstbeständen im Sinne des Absatzes 1 sind auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt vorrangig durch eine Neupflanzung innerhalb einer angemessenen Frist.

Danach dürfte es wohl kaum mehr bzw. nur unter sehr erschwerten Bedingungen möglich sein, solche Flächen in Bauflächen umzuwandeln. Dies dürfte vor allem die Bereiche „Obere Gärten“, Rübgarten, den gesamten Grünzug zwischen Pliezhausen Kernort und Baumsatz sowie Teile der Randbereiche von Dörnach und punktuell Gniebel betreffen. Zudem ist zu bedenken, dass etwaig wegfallende oder zu reduzierende Grünzüge des Flächennutzungsplans auszugleichen sind und künftig dem Freiraumschutz eher mehr denn weniger Bedeutung zukommen wird. Auch sollte die grundlegende städtebauliche und ökologische Bedeutung solcher Grünzüge keinesfalls zu gering eingeschätzt werden.

Zu benennen sind im Hinblick auf künftige Baugebietserschließungen noch folgende Umstände:

1. Im Hinblick auf die an der Kapazitäts- und Belastungsgrenze operierende Infrastruktur der Gemeinde im Bereich der Bildung und Betreuung, vor allem der Kindertagesbetreuung, aber auch in den Schulen, sind weitere Entwicklungen zumindest in den kommenden Jahren sehr behutsam anzudenken. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auch Maßnahmen im Bestand den Druck auf die entsprechenden Einrichtungen weiter erhöhen werden. Der aktuelle Zuzug an Menschen tut sein Übriges. Die Verwaltung tut sich daher aktuell schwer, vor Ende des Jahrzehnts noch nennenswerte Baugebietsentwicklungen als realisiert anzusehen.

2. Für künftige Baugebiete muss mehr denn je das Primat der Verdichtung gelten. Dies sowohl aus planungsrechtlicher als auch aus städtebaulicher und wohnungstechnischer Sicht. Dabei wird es mehr denn je darum gehen (müssen), einen gewissen Angebotsmix zu generieren, dessen Schwerpunkt aber deutlich vom klassischen Einfamilienhaus wegverlagert werden müsste. Dies alleine schon vor dem Hintergrund der aktuellen Problematiken im Hinblick auf die Finanzierbarkeit von Wohneigentum. Ein zunehmender Grad an Verdichtung (auch im Bestand) potenziert dabei die unter dem ersten Spiegelstrich genannten Problematiken, hinzu kommen verkehrliche und weitere Themen.

3. Grundprämisse für die Verwaltung wäre weiterhin, dass Baulandentwicklungen konzentriert, effizient und im öffentlichen Interesse durchgeführt werden sollten. Das würde zunächst bedingen, dass an der bisherigen Linie, dass Arrondierungen nur in besonders gelagerten Fällen in Betracht kommen, festgehalten werden sollte. Des Weiteren würde dies aber auch bedeuten, dass zu überlegen wäre, ob (überhaupt noch) am klassischen System der Umlegung festgehalten werden sollte; auch wenn hier mit dem Verfahren „Walddorfer Wasen III“ erstmals eine Bauverpflichtung auch für Umlegungsteilnehmer eingeführt wurde. Denkbar wäre beispielsweise, nur noch dort Gebiete zu entwickeln, wo die Gemeinde zu 100 % in Eigentum der Flächen steht. Dabei gilt es zu bedenken, dass dieses System dazu führen kann, dass sich Entwicklungen verzögern, gleichzeitig aber irgendwann auch der Weg hin zu einer Etablierung eines solchen Systems begonnen werden müsste, sollte man ein solches für politisch gewünscht halten. Es wäre im Weiteren dann zu prüfen, inwiefern die Eigentümer in einem möglichen solchen Gebiet von den Entwicklungen über die reine geldmäßige Entschädigung hinaus profitieren könnten/ sollten, was sich aber im Hinblick auf die nötigen Quartierskonzepte und -verdichtungsziele eher schwierig gestalten dürfte (denkbar wären bspw. am ehesten noch Vorkaufsrechte für entstehende Wohnungen). Im Rahmen der Klausurtagung des Gemeinderats und der Ortschaftsräte am 15.10.2022 konnte zumindest ein gewisses Stimmungsbild für eine solche Vorgehensweise gewonnen werden, wiewohl auch klassische Umlegungen (mit Bauverpflichtung) weiterhin ihre Fürsprecher haben dürften. Die Verwaltung tritt jedenfalls mit großer Überzeugung dafür ein, von der klassischen Umlegung wegzugehen und Flächen nur noch dort zu entwickeln, wo die Gemeinde vollständig im Eigentum derselben steht. Dies vor dem Hintergrund, dass die Gestaltungsmöglichkeiten in jeder Hinsicht deutlich umfassender sind (im Hinblick auf die Art der Erschließung, Grad der Verdichtung, Lage und Zuschnitt von Grundstücken, verfahrenstechnische Effizienz). Selbstverständlich braucht es Zeit, bis ein solches Modell entwickelt und

auch akzeptiert ist. Gleichwohl entspricht es der Überzeugung der Verwaltung, dass es mit dem Einstieg in den Prozess der Flächennutzungsplanung auch richtig ist, dieses neue Baulandmodell der Gemeinde Pliezhausen zu entwickeln. Im Bild formuliert, ließe sich sagen, dass auch bei einem steinigen und langen Weg begonnen werden muss, diesen zu beschreiten, um überhaupt am Ziel ankommen zu können. Zu bedenken wäre dabei hinsichtlich der Zeitschiene auch die vorgenannte Annahme hinsichtlich weiterer Entwicklungen (alleine das FNP-Verfahren wird mehrere Jahre in Anspruch nehmen). Kombiniert werden sollte ein solches Baulandmodell ggf. mit dem Beginn eines gezielten Aufkaufs entsprechender Flächen. Einmal etabliert, würde ein entsprechendes Modell der Gemeinde signifikante Vorteile bieten, vor allem wäre sie wie beschrieben deutlich freier in der Frage, wie Gebiete städtebaulich strukturiert sein sollen (und nicht mehr so abhängig von Wünschen und Vorstellungen von Umlegungsteilnehmern wie bislang).

4. An den Gesetzgeber wäre der Wunsch zu formulieren, die gemeindlichen Möglichkeiten zur gemeinwohlorientierten Baulandentwicklung weiter zu stärken. Dabei wäre auch zu überlegen, wie die Sozialbindung des Eigentums wieder stärker mit Leben gefüllt und Grund und Boden ein Stück weit der Spekulation entzogen werden könnten.

5. Im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Bauplatzvergabe wird die Rechtsprechung weiter restriktiver im Hinblick auf die gemeindlichen Möglichkeiten. Zunehmend kritischer werden dabei einerseits verfahrensrechtliche Restriktionen, aber auch die Möglichkeiten zur Berücksichtigung von ortsbezogenen Kriterien gesehen.

Im Hinblick auf mögliche Bedarfe im Planungszeitraum für den neuen FNP, 15 bis 20 Jahre von heute an gerechnet, kann zunächst für eine erste Orientierung das Hinweispapier des Landes für die Plausibilitätsprüfung von Bauflächenbedarfsnachweisen herangezogen werden. Dieses gibt Stand 15.02.2017 den Genehmigungsbehörden entsprechende Hinweise zur Beurteilung von Bauflächenbedarfsnachweisen im Rahmen von genehmigungspflichtigen Flächennutzungsplänen an die Hand. Wiewohl eine gewisse Kritik an diesen Hinweisen bereits seit deren Einführung und vor allem der Verschärfung im Hinblick auf den vom Land vorgeschriebenen fiktiven Einwohnerzuwachsfaktor des Belegungsdichterückgangs auf 0,3 im Jahr 2013 sowohl in kommunalpolitischer, aber auch fachlicher Hinsicht nicht unberechtigt sein dürfte (z.B. werden statistisch in der Bevölkerungsvorausrechnung Gemeinden, die in der Vergangenheit vermehrt Bauland ausgewiesen haben, „belohnt“), könnten sie zunächst für eine erste Orientierung hilfsweise herangezogen werden. Im weiteren Verfahren werden die örtlichen Besonderheiten und Anpassungsbedürfnisse noch dezidiert zu prüfen und ggf. den dezidiert zu führenden Bedarfsnachweisen zugrunde zu legen sein.

Folgende Berechnung könnte demnach auf Grundlage des Hinweispapiers des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB vom 15. Februar 2017 (Anlage 3) angestellt werden, nochmals verbunden mit dem Hinweis, dass es sich um eine erste Orientierung zu möglichen Bedarfen handelt, die indes im Weiteren noch genauer untersucht werden müssen. Dabei wird ein Planungshorizont von 15 Jahren zugrunde gelegt,

zur Vereinfachung ab 2023 gerechnet, Zieljahr wäre in dieser Berechnung somit 2038 (der Bedarfsnachweis muss in Abhängigkeit von der Verfahrensdauer laufend fortgeschrieben werden).

1. Fiktiver Einwohnerzuwachs (EZ1) durch Belegungsdichterückgang

Einwohnerzahl 2023 (Stala, (Vorausberechnung auf 31.12.2023):	9.828
Einwohnerzahl 31.03.2023 laut Meldewesen:	10.030

$$EZ1 = (\text{Einwohner} \times 0,3 \times 15 \text{ Jahre}) / 100$$

bei Einwohnerzahl laut Stala:	442
bei Einwohnerzahl laut Meldewesen:	451

2. Prognostizierte Einwohnerentwicklung im Planungszeitraum (EZ2)

Prognose Stala 2038 (Vorausberechnung auf 31.12.2038):	10.035
zzgl. Korrekturfaktor aufgrund tatsächlich höherer Eingangszahl	+ 202
	10.237

$EZ2 = \text{Prognostizierte Einwohnerzahl im Zieljahr} - \text{Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung}$

$$EZ2 = 10.237 - 10.030 = 207$$

3. Ermittlung des durch den Belegungsdichterückgang und die Einwohnerentwicklung insgesamt erforderlichen Wohnbauflächenbedarfs

$EZ1 + EZ2 = EZ \rightarrow$ Umrechnung in einen Flächenwert aufgrund der Mindesteinwohnerdichtevorgabe des Regionalplans (70 EW/ha Bruttowohnbauland)

$EZ = 451 * +207 =$	658
geteilt durch 70 EW/ha) =	9,4 ha Wohnbauflächenbedarf bis 2038

*aufgrund der tatsächlich höheren Einwohnerzahl in 2023 gegenüber der Stala-Prognose

Von diesem Bedarf sind die vorhandenen und aktivierbaren Flächenpotentiale abzuziehen (vorliegend vor allem Wohnbauflächenreserven und aktivierbare Baulücken). Derzeit sind ca. 10,92 ha Wohnbauland in 188 Baulücken im Baulückenkataster der Gemeinde ausgewiesen (Stand 09/2022). Die Gemeinde führt dabei nur solche Grundstücke als Baulücken, die gewissermaßen sofort bebaubar sind (bestehendes Baurecht, keine Bodenordnung erforderlich, Erschließung gesichert) und die nicht bereits mit einer Bauverpflichtung (egal, auf welcher Grundlage) versehen sind. In den vergangenen 5 Jahren wurden im Schnitt drei solcher Baulücken pro Jahr bebaut, Tendenz fallend. Unterstellt man, dass der Druck auf die Bebauung solcher Grundstücke tendenziell weiter zunehmen wird und vielleicht die Gemeinde eines Tages auch wirkliche Instrumentarien zu deren Aktivierung, wie z.B. ein wirksames Baugebot an die Hand bekommt, hält es die Verwaltung in der ersten orientierenden Bedarfsberechnung momentan für sachgerecht, weiterhin die Bebauung von drei Baulücken pro Jahr für realistisch anzusehen (auch wenn de facto der Markt momentan noch mehr zum Erliegen gekommen ist, als vor der Zinswende). Bei einer angenommenen durchschnittlichen Grundstücksgröße von 580 m² (10,92 ha / 188 Baulücken) wären dies im Planungszeitraum von 15 Jahren ca. 2,61 ha, die vom Bauflächenbedarf in Abzug zu bringen wären. Mithin läge der Bedarf bis 2038 dann bei 6,79 ha.

Die vorgenannten bestehenden Flächenreserven umfassen in Summe ca. 9,17 ha. Mithin käme somit vorläufig ein negativer Bedarf von -2,38 ha gegenüber dem bestehenden Flächennutzungsplan heraus, was die Notwendigkeit eines neuen Planwerks zumindest in dieser Hinsicht auf den ersten Blick in Frage stellen würde.

Betrachtet man nun die örtlichen Verhältnisse etwas genauer, lässt sich feststellen, dass der tatsächliche Belegungsdichterückgang in den vergangenen Jahren in Pliezhausen durchaus höher lag. Je nach Betrachtungszeitraum lassen sich hier Werte zwischen 0,5 % p.a. und 0,8 % p.a. beobachten und begründen. Die Berechnungen würden sich dann wie in der nachfolgenden Tabelle dargestellt verändern:

	Belegungsdichte- rückgang 0,3 % p.a.	Belegungsdichte- rückgang 0,5 % p.a.	Belegungsdichte- rückgang 0,8 % p.a.
EZ1	451	752	1.204
EZ2	207	207	207
EZ	658	959	1.411
Flächenbedarf	9,4 ha	13,7 ha	20,15 ha

Es erscheint der Verwaltung unstrittig, dass im Hinblick auf die weiterhin zunehmende Bedeutung der Innenentwicklung und der bereits beschriebenen Situation im Hinblick auf die ersichtlichen Grenzen des städtebaulichen Wachstums der Gemeinde, die Notwendigkeit bedarfsreduzierender Maßnahmen im Bestand weiter steigt. In Ansehung dieses Umstands sowie im Interesse eines flächensparenden Ansatzes und mit Blick auf mögliche weitere Veränderungen der bauwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie der jeweiligen Lebensrealitäten und Ansprüche kann sich die Verwaltung zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorstellen, dass ein Belegungsdichterückgang von 0,8 begründet und

angesetzt werden sollte und könnte. Der genaue Bedarfsnachweis wäre im weiteren Verfahren vertiefter zu untersuchen und zu entwickeln. Dabei sind folgende weitere Gesichtspunkte aus Sicht der Verwaltung zu berücksichtigen:

Pliezhausen ist auf Ebene des Regionalplans als Kleinzentrum mit Ergänzungsfunktionen eines Unterzentrums ausgewiesen. Es liegt im Verdichtungsbereich Stuttgart und an der Landesentwicklungsachse Reutlingen / Tübingen -Stuttgart, wo nach raumordnerischer Vorgabe zukünftige Siedlungstätigkeit an Standorten entlang der Entwicklungsachsen, vorrangig in den zentralen Orten, zu konzentrieren ist. Pliezhausen (Kernort) ist im Regionalplan als Gemeindeteil mit verstärkter Siedlungstätigkeit (Siedlungsbereich) ausgewiesen; schwerpunktmäßig in den Siedlungsbereichen sollen Wohnbauflächen und/oder gewerbliche Bauflächen für den überörtlichen Bedarf ausgewiesen werden. Die restlichen Teilorte sind grundsätzlich auf die Eigenentwicklung beschränkt, aufgrund der Lage an der Landesentwicklungsachse kann aber in geringem Umfang über die Eigenentwicklung hinausgegangen werden. Die landschaftlich reizvolle und verkehrsgünstige Lage mit der Anbindung an die B 27, B 297 und B 464 zwischen den Städten Stuttgart, Reutlingen, Tübingen, Metzingen, Nürtingen, Esslingen, Böblingen, Sindelfingen sowie Nähe zur Landesmesse und zum Landesflughafen und die überdurchschnittliche Infrastruktur schaffen weitere Bedarfe. Zudem war in den vergangenen Jahren verstärkt zu beobachten, dass aufgrund der noch angespannteren Bauland- und Wohnungssituation in Stuttgart und der Filderregion ein relativ hoher Siedlungsdruck auf den „Speckgürtel“ im weiteren Sinne entstanden ist. Des Weiteren bestehen auch aufgrund der demographischen Entwicklung weitere Bedarfe, vor allem nach bezahlbarem und altengerechtem Wohnen, die wohl angesichts der Bevölkerungsentwicklung nicht alleine im Bestand gedeckt werden können. Auch diese „weichen“ Bedarfsfaktoren müssen, wie die zu erwartenden weiteren globalen Migrationsbewegungen und die daraus resultierenden Bedarfe, bedacht und entsprechend berücksichtigt werden.

Mithin geht die Verwaltung orientierend von einem vorläufigen Grobwohnflächenbedarf von ca. 10 bis 15 ha aus, von denen die bestehenden Potentiale wie beschrieben abzuziehen sind. Nach Abzug der aktivierbaren Baulücken wie beschrieben bleibt daher ein Bauflächenbedarf von ca. 7,39 bis 12,39 ha übrig. Die bestehenden Bauflächenreserven im wirksamen Flächennutzungsplan können aus Sicht der Verwaltung orientierend und vorläufig wie folgt betrachtet werden, wobei einleitend darauf hingewiesen wird, dass aus der bisherigen Darstellung als geplante Baufläche im Flächennutzungsplan keine rechtlichen Ansprüche erwachsen und solche Darstellungen entschädigungslos aufgehoben werden können:

In Bezug auf die Flächenreserve im Baumsatz mit ca. 6,3 ha geht die Verwaltung davon aus, dass diese mit hoher Wahrscheinlichkeit in gleicher oder angepasster Größe und Abgrenzung wieder ausgewiesen werden wird. Dies zunächst aufgrund der formalen Festlegung der Siedlungstätigkeit durch den Regionalplan vor allem auf den Hauptort, des Weiteren aufgrund der grundsätzlichen topographischen und räumlichen Eignung der Flächen als natürlicher Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper, mit Blick auf die zentrale Lage innerhalb der Gesamtgemeinde (was zumindest aber im Hinblick auf verkehrliche Belastungen

im Ortsteil Gniebel und in Bezug auf die Bachstraße auch als Nachteil angesehen werden könnte) und des Weiteren aufgrund fehlender realistischer und gleichwertig geeigneter Alternativflächen. Ggf. wäre im weiteren Verlauf, unter Berücksichtigung der sonstigen Belange, vor allem der Landwirtschaft und des Freiraumschutzes, zu prüfen, ob die künftigen Entwicklungsflächen im Baumsatz im Hinblick auf das Gesagte nicht noch etwas umfangreicher und ggf. in anderer räumlicher Abgrenzung gestaltet werden könnten und sollten. Dies bleibt dem weiteren Prozess vorbehalten. Hilfsweise würden wohl einigermaßen sachgerecht für die ersten orientierenden Flächenbetrachtungen ca. 6,3 bis 8 ha angesetzt werden können. Verschiedentlich war in der Vergangenheit auch immer mal wieder eine mögliche Baulandentwicklung in den Gewannen „Käppele“, „Ob dem Wengert“ und „Juchtlén“ andiskutiert worden (mithin nordöstlich des bisherigen Siedlungsbereichs). Mit Blick auf die landschaftliche Exponiertheit, die Festlegungen des Regionalplans sowie die nicht ideale Topographie und Erschließungssituation sowie die zumindest teilweise gegebene Nähe zum Aussiedlerhof, hält die Verwaltung diesen Ansatz im Vergleich zum Baumsatz nicht für verfolgenswert. Dies wäre aber bei einem entsprechenden Willen des Gemeinderats noch näher zu untersuchen.

Die ca. 1,6 ha große Reservefläche im Gebiet „Zeil“ in Gniebel wäre wie bereits beschrieben aus Sicht der Verwaltung noch am ehesten geeignet, für eine künftige Baulandentwicklung weiter ins Auge gefasst zu werden. Im Hinblick auf die exponierte landschaftliche Lage, die nicht gerade ideale Erschließungssituation und die mangelnde Flächeneffizienz (sowohl mit Blick auf die mögliche Gebietsgröße als auch die denkbare Art der Bebauung) würde die Verwaltung dafür plädieren, im weiteren Prozess in ähnlicher Größe Alternativflächen zu prüfen, die sich ggf. auch besser für eine etwas dichtere Bebauung eignen würde; aufgrund der örtlichen und rechtlichen Gegebenheiten kämen hierfür lediglich die Gebiete im Gewann „Lehen“ (vorgelagert dem Gebiet „Erlacher Weg“ Richtung Dörnach / Pliezhausen) oder „Helschenäcker“ (bzw. „Walddorfer Wasen IV“) hinter der Grundschule in Betracht. Diese Themen müssten im Weiteren dezidiert untersucht und diskutiert werden. Jedenfalls geht die Verwaltung davon aus, dass auch im Hinblick auf die hergebrachte Planungspraxis sowie den weiterhin gegebenen Wunsch der Gremien versucht werden soll, auch in den Ortsteilen weiterhin gewisse Entwicklungen vorzusehen. Da die weitere bestehende Fläche in Gniebel „Im Wiesengrund“ topographisch und im Hinblick auf die Lärmbelastung sowie die fehlende Flächeneffizienz (ca. 0,6 ha) wohl kaum für eine künftige Bebauung in Frage kommen dürfte, könnten gedanklich etwa in der Größenordnung der beiden Gebiete vorerst bilanziell Flächen „verbucht werden“.

Die Fläche „Veitengärten“ mit ca. 0,44 ha soll nach dem Gemeinderatsbeschluss vom 22.01.2019 künftig wegfallen. Der Gemeinderat hat seinerzeit festgestellt, dass an der Gebietserschließung aufgrund der sehr schwierigen Erschließungssituation und der geologischen Gegebenheiten dauerhaft kein öffentliches Interesse besteht. Hinzu kommt die deutlich fehlende Flächeneffizienz.

Die ca. 0,23 ha Mischbaufläche im Gebiet „Nordöstlich der Klingenstraße“, Dörnach, die aus den bereits oben beschriebenen Umständen als Wohnbaupotential geführt wird, wurde bereits im Jahr 2018 auf eine mögliche Erschließung geprüft. Nicht nur wäre diese Fläche erschließungstechnisch nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand umzusetzen, sondern sie würde auch in eine landschaftlich reizvolle und exponierte Lage, in der sie de facto Bestandteil des angrenzenden städtebaulich bedeutsamen Grünzugs ist, eine entsprechende Bebauung ermöglichen. Zudem dürfte die Fläche mittlerweile unter die beschriebenen Restriktionen des § 33a NatSchG fallen.

„Bilanziell“ würden diese zusammengenommen insgesamt ca. 0,67 ha frei. Hinzu kommen weitere kleinere Restflächen:

- 0,2 ha oberhalb der Fischerstraße, Pliezhausen
- 0,2 ha Mischbaufläche an der Paulinenstraße, Gniebel, die aufgrund der wesentlich von Wohnnutzungen geprägten Umgebungsbebauung auch eher als Wohnbauflächenpotential zu sehen ist,

sodass in Summe ca. 1,07 ha Fläche „bilanziell“ frei würde.

Zusammengerechnet würde dies an bekannten und bislang benannten Flächen ungefähr bedeuten, dass ca. 6,3 bis 8,0 ha im Baumsatz und ca. 2,2 ha in Gniebel berücksichtigt würden. Abzüglich der o.g. Flächen würde sich somit folgende Restbedarfe ergeben:

Variante Baumsatz 6,3 ha, Belegungsdichte- rückgang 0,3 % p.a.	Variante Baumsatz 8,0 ha, Belegungsdichte- rückgang 0,3 % p.a.	Variante Baumsatz 6,3 ha, Belegungsdichte- rückgang 0,5 % p.a.	Variante Baumsatz 8,0 ha, Belegungsdichte- rückgang 0,5 % p.a.
-0,04 ha	- 1,74 ha	4,96 ha	3,26 ha

Es sei an dieser Stelle nochmals ausdrücklich und in aller Eindeutigkeit darauf hingewiesen, dass es sich momentan bei diesen Berechnungen und auch bei der Nennung möglicher Flächen nur um erste orientierende Überlegungen handelt und dementsprechend damit keinerlei Präjudiz für den weiteren Prozess verbunden ist. Für entsprechende Grundstücksspekulationen besteht daher aus Sicht der Verwaltung kein Raum.

Ersichtlich wird indes, dass solche Zahlenspiele die These stützen, dass das städtebauliche Wachstum in dieser Gemeinde gewisse Grenzen erreicht hat. Des Weiteren wird, bei aller berechtigten Kritik an einer rein statistikbezogenen Betrachtung aber auch deutlich, dass gewisse Bedarfe, auch an Außenentwicklung noch bestehen. Die Verwaltung geht dabei auch davon aus, dass im Hinblick auf sehr dynamische und vielfältige Entwicklungen, die für den Planungszeitraum letztlich nicht verlässlich abgeschätzt werden können, dass entsprechende Bilanzierungen nicht mit „ganz spitzem Griffel“ gewertet werden, sondern dass in einem gewissen Umfang auch noch gewisse Spielräume bestehen. Dies wäre vor allem im Hinblick auf mögliche Bauflächen in Rübgarten und Dörnach relevant, was mit Blick auf die Stärkung der Ortsteile durchaus auch

weiterhin angestrebt werden dürfte. Schon an dieser Stelle sei aber schon offen benannt, dass es vor allem in Dörnach schwierig werden dürfte, nennenswert Bauflächen auszuweisen. Zu untersuchen wären dabei aufgrund der raumordnerischen und rechtlichen Gegebenheiten vor allem die Gewanne „Lange Wiese“ (vorgelagert Richtung Pliezhausen an der Gemeindeverbindungsstraße), „Unterer Brühl“ (Dreieck zwischen der Mittelstädter Straße und Im Brühl), „Brunnenäcker“ (vorgelagert dem Gebiet „Brunnenäcker“ Richtung Gniebel), „Pfaffensteig“ (vorgelagert dem Gebiet „Hasenäcker“ Richtung Gniebel) und „Untere Erdengrube“ (vorgelagert dem Gebiet „Nordwestlich der Mühlbachstraße“ Richtung Gniebel). Es wird mit Sicherheit spannend sein, wie der Bedarfsnachweis gelingen kann und dabei gleichzeitig den betroffenen Belangen, vor allem auch im Hinblick auf den möglichen Anschluss an den Bestand bei gleichzeitig angemessener Dichte und Wahrung der „Ortsangemessenheit“ einer möglichen Bebauung gerecht zu werden. Gleichwohl unterstützt die Verwaltung natürlich das Ansinnen, auch in Dörnach künftig noch über (wenn auch voraussichtlich eher bescheidenere) Entwicklungsmöglichkeiten verfügen zu können. Dabei und auch mit Blick auf die Ergebnisse der Klausurtagung scheint vor allem der Bereich „Lange Wiese“ sich zum jetzigen Zeitpunkt als gewisser „Favorit“ zu zeigen, dies auch im Hinblick darauf, dass der Übergang zum Bestand bzw. der Anschluss an denselben durch die natürliche Grünzäsur des Brühlbachs etwas besser gelingen könnte, was auch im Hinblick auf die Akzeptanz möglicher Gebiete zu begrüßen wäre. Gleichzeitig steht mit Blick auf die Nutzungsstrukturen zu erwarten, dass hier womöglich höherwertige ökologische Aspekte eine Rolle spielen dürften.

Für Rübgarten wird auf die ausführlichen Beratungen zum bis letztes Jahr nach § 13b BauGB verfolgten Baugebiet „Steig“ verwiesen. Aus Sicht der Verwaltung hat sich an der diesbezüglichen Ausgangslage für Rübgarten nichts geändert. Mit Blick auf topographische, rechtliche und tatsächliche Gesichtspunkte scheint nach wie vor das Gebiet „Steig“ in Rübgarten für eine künftige Baulandentwicklung am geeignetsten zu sein. Es müsste daher im Weiteren diskutiert werden, ob und in welchem Umfang hier nach Möglichkeit künftige Entwicklungsflächen ausgewiesen werden sollen und können, damit die Gemeinde zu einem späteren Zeitpunkt im Hinblick auf eine Gebietserschließung handlungsfähig wäre, sollten sich Eigentumsverhältnisse oder Vorstellungen von Eigentümer*innen, an denen die jetzige Lösung letztlich gescheitert ist, ändern.

Sämtliche Ausführungen zu möglichen Entwicklungen sind, und dies abschließend nochmals zu unterstreichen ist der Verwaltung sehr wichtig, unter dem Gesichtspunkt eines schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu verstehen. Die Gemeinde Pliezhausen ist schon rein flächentechnisch im Hinblick auf die Gemarkungsgröße recht limitiert und die unterschiedlichen Nutzungsansprüche an Flächen werden tendenziell weiter zunehmen. Zudem kann mit Blick auf Umweltschutz und Nachhaltigkeitsgesichtspunkte, auf Klimawandelfolgenanpassung und weitere ökologische Themen aus Sicht der Verwaltung ein expansives Flächenwachstum nicht befürwortet werden. Auch die Landesregierung bekennt sich weiterhin konsequent zur „Netto-Null“ und wird diese Themen auch verstärkt in den neuen Landesentwicklungsplan einbringen. Ganz aktuell fordert auch ein neues Aktionsbündnis einen Volksantrag zum Thema „Ländle leben lassen“, mit dem eine gesetzliche Regulierung des Flächenverbrauchs in „Quadratmeter und Hektar“, wie eine Art Zertifikathandel,

gefordert wird. Wiewohl die Verwaltung der festen Überzeugung ist, dass sich die vielfältigen Bedarfe und Herausforderungen, vor allem im Verdichtungsraum, nicht alleine im Bestand werden lösen lassen, und dass pauschalisierte und undifferenzierte Forderungen nicht weiterhelfen, bekennt sie sich ebenfalls zum Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und einer auf das notwendige Maß beschränkten Außenentwicklung. Sowohl die Außenentwicklung als auch die Innenentwicklung stehen dabei vermehrt unter dem planerischen Aspekt der Verdichtung, der „Stadt der kurzen Wege“ und der sinnvollen Nutzungsmischungen im Quartier und der möglichst idealen Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten.

In der Anlage 2 sind die genannten Flächen im bisherigen Flächennutzungsplan sowie im Übrigen in Katasterplänen gekennzeichnet.

IV. Sachstand Gewerbeflächen, Ausblick

Die Gemeinde Pliezhausen verfügt mit Ausnahme der geplanten Mischbaufläche unterhalb des Hotels Schönbuch, die aber faktisch im städtebaulich bedeutsamen Grünzug zwischen dem Kernort und dem Baumsatz liegt, und sich im Hinblick auf die exponierte Lage, das benachbarte Wohngebiet sowie auch die Erschließungssituation und den Natur- und Landschaftsschutz (auch hier u.a. § 33a NatSchG) nicht für eine Erschließung eignet (und demnach in einem künftigen FNP wohl nicht mehr enthalten sein sollte), nicht mehr über nennenswerte Flächenreserven für gewerbliche Entwicklungen. Im Neckartal bei der Fa. Omnibus Kurz / Hartmann stehen wasserrechtliche Beschränkungen (Überschwemmungsgebiet) einer Erweiterung entgegen. Denkbar wären bspw. Flächen gegenüber des bestehenden Gewerbegebiets im Baumsatz (westlich der K 6756 und nördlich des Gebiets „Baumsatz IIIA (Sechs Morgen)“). Hiergegen wären verkehrliche Aspekte zu berücksichtigen (Auswirkungen auf Gniebel und die Bachstraße). Gleichzeitig scheint diese Fläche noch am ehesten realisierbar. Die Möglichkeit eines interkommunalen Gewerbegebiets mit der Gemeinde Walddorfhäslach auf der Bullenbank mit Top-Anbindung an die B 27 scheint momentan nicht realistisch, wiewohl es städtebauliche und verkehrliche Vorteile bieten würde und daher im weiteren Verlauf des Planungsprozesses noch mit der Gemeinde Walddorfhäslach zu klären wäre, inwiefern gemeinsame Denkansätze in diese Richtung (z.B. auch in Form eines Gewerbeparks / Zweckverbands) vertieft werden könnten. Des Weiteren wäre zu erörtern, für welche Arten von Gewerbe („sanft“, „störend“, „Industrie“) Flächen vorgesehen werden sollten. In der Klausurtagung des Gemeinderats und der Ortschaftsräte ließ sich hinsichtlich dieser Themen ein gemischtes Stimmungsbild erkennen. Einigkeit bestand weitgehend darüber, dass die Gemeinde auch in Zukunft versuchen solle, bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Verfügung zu stellen, und zwar sowohl in den Ortsteilen Gniebel und Rübgarten, als auch in Pliezhausen. Nur im Hauptort hingegen scheinen auch störende Gewerbebetriebe (Störgrad oberhalb eines Mischgebiets) denkbar. Wert wird darauf zu legen sein, dass Gewerbeflächen bedarfsorientiert geschaffen und erschlossen werden. Eine gewisse Bedeutung hinsichtlich der Auswahl möglicher Flächen, deren Umgriff sowie der Nutzungsintensität wird dem Thema der verkehrlichen Belastungen, vor allem in Gniebel und der Bachstraße, beizumessen sein. Auch wird der Bedeutung landwirtschaftlicher Nutzungen sowie des Naherholungsgebiets im Bereich Baumsatz (westlich der K 6756) ein entsprechendes Gewicht in den

Planungsprozessen sowie den damit verbundenen Abwägungsentscheidungen zu geben sein.

Da die Bedarfe an gewerblichen Bauflächen sehr divergierend sein können, gibt es hier kein standardisiertes Verfahren zur Bedarfsberechnung. Der Bedarfsermittlung wird daher eine noch zu entwickelnde Methode zugrunde zu legen sein, die bspw. die Durchführung von Modellrechnungen, Bedarfsanalysen bei örtlichen Unternehmen und Interessensvertretungen (IHK, Handwerkskammer) und weitere Expertengespräche (z.B. mit dem Gewerbeverein) beinhalten könnte. Des Weiteren bräuchte es aber in Folge sicherlich auch eine politische Entscheidung, inwiefern die Gemeinde hier auch noch Potentiale für künftige Ansiedlungen etc. berücksichtigen möchte und kann. Die Verwaltung geht grundsätzlich davon aus, dass es regional betrachtet eine gewisse Nachfrage nach verkehrlich gut angebundenen Gewerbeflächen jedweder Art, bis hin zu störenden Betrieben geben dürfte. Inwiefern diese auch seitens der Gemeinde Pliezhausen befriedigt werden sollen, wird im weiteren Prozess zu klären sein. Ein gesondertes Thema in diesem Komplex bildet der Einzelhandel, weshalb auf die entsprechenden Ausführungen hierzu nach unten V.1 verwiesen wird.

V. Weitere / frühzeitig zu untersuchende Themenfelder

1. Einzelhandel

Im Rahmen des Planungsprozesses soll das bestehende Einzelhandelskonzept der Gemeinde überprüft und weiterentwickelt werden. Die Gemeinde verfolgt bislang eine strikte Politik zum Schutz des Ortskerns Pliezhausen und der hier angesiedelten zentrenrelevanten Sortimente. Dieser Ansatz ist aus Sicht der Verwaltung auch nach wie vor richtig und sollte im Grundsatz beibehalten werden. Dennoch wird zu prüfen sein, inwiefern er behutsam weiterentwickelt werden kann und muss und wie der Einzelhandel in der Gesamtgemeinde weiter gestärkt werden kann. Ein zentraler Aspekt wird dabei die Frage sein, ob im Bereich des bestehenden Discounter-Standorts im Baumsatz ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen werden kann und soll, was die angestrebte Aldi-Erweiterung in jedem Fall ermöglichen würde. Im Hinblick auf die Ergänzungsfunktion von Aldi, der wohnortnahen Grundversorgerfunktion in aus Sicht der Gemeinde städtebaulich integrierter Lage, sollte dieser Ansatz zur Gesamtstärkung des Einkaufsstandorts Pliezhausen und zur Vermeidung des Abfließens von Kaufkraft vor allem in die Agglomeration Neckartenzlingen unter Berücksichtigung der hiermit verbundenen Vorgaben der Raumordnung und Regionalplanung aus Sicht der Verwaltung frühzeitig untersucht und vertieft werden.

2. Verkehr

Die Gemeinde Pliezhausen profitiert seit jeher von ihrer verkehrsgünstigen Lage, wiewohl diese auch Nachteile und Belastungen mit sich bringt. So leiden vor allem Gniebel und der Kernort Pliezhausen (v.a. im Bereich der Bachstraße) durch den Durchgangs- sowie Ziel- und Quellverkehr. Zudem sind Pliezhausen, Rübgarten und Gniebel erheblich lärmgeplagt durch die hier verlaufenden Bundesstraßen 27 und 297. Auch wenn im Bereich der B 27 der Bund nunmehr an Abhilfemaßnahmen arbeitet, wird es daher im Weiteren im Rahmen der Lärmaktionsplanung zu untersuchen sein, wie diesen Belastungen begegnet werden kann. In Bezug auf

die möglichen Raumnutzungsansprüche wird begleitend zu möglichen Flächenausweisungen deren verkehrliche Auswirkung zu untersuchen und klug zu überlegen sein, wie dem Wandel in der Mobilität begegnet werden kann (Stärkung ÖPNV, Elektromobilität, Reduktion von Individualverkehren, Quartierskonzepte etc.) und dem Auto in der Stadtentwicklung ggf. auch weniger Raum eingeräumt werden kann.

3. Erneuerbare Energien

Auf Ebene der Windkraft wird die Gemeinde nur punktuell tangiert sein, diesbezüglich wird auf die Drucksache Nr. 39/2023 verwiesen. Hinsichtlich der Nutzung solarer Strahlungsenergie wird zunächst ebenfalls auf die Drucksache Nr. 39/2023 verwiesen, ergänzend sei an dieser Stelle ausgeführt, dass es für Freiflächen-PV (derzeit) die Schaffung von Baurecht durch Bauleitplanung der Gemeinde bedarf. Die Gemeinde wird daher, aufbauend auf den Suchraumergebnissen des Regionalverbands, eine eigene Potentialstudie in Auftrag geben, um mögliche und geeignete Flächen zu identifizieren und im Rahmen der Bauleitplanung weiterzuverfolgen. Die widerstreitenden Interessen und etwaige Ansätze sind in Drucksache Nr. 39/2023 aufgezeigt. Überdies untersucht die Verwaltung momentan mögliche Flächen im Innenbereich sowie eine noch konsequentere Nutzung kommunaler Dachflächen.

4. Natur- und Landschaftsschutz

Neben der baulichen Nutzung von Flächen wird auch der Schutz und die Erhaltung von Flächen und Freiräumen zunehmende Bedeutung erfahren. Auf die bisherigen Ausführungen wird nochmals verwiesen. Ergänzend zur Landschaftsplanung macht sich die Gemeinde momentan auf den Weg, eine Biotopverbundplanung zu erstellen und diese mit dem regionalen Biotopverbund abzustimmen. Der Schutz der Natur und der Erhalt der Biodiversität stehen im Vordergrund und werden von verschiedenen Ansätzen getragen. Neben der Erarbeitung einer Mäh- und Pflegekonzeption wird bspw. die stärkere Bewusstseinsbildung im Bereich der traditionellen und ökologisch hochwertigen Landnutzung (z.B. im Bereich der Streuobstwiesen) wieder an Bedeutung gewinnen, sodass von formalen und großräumigen Planungen bis hin zu einzelnen und niederschweligen Projekten ebenfalls die gesamte Bandbreite zu bespielen ist.

VI. Fazit und Ausblick

Alles in allem befindet sich die Gemeinde am Beginn eines umfassenden und integrierten Prozesses zur Flächennutzungsplanung, welcher aber in seinen Wirkungen und ergänzend zu bearbeitenden Themen, die in dieser Vorlage teilweise nur angeschnitten wurden, deutlich über das reine Planwerk einer bloßen Raumnutzungskarte hinausgeht. Hierzu wird eine entsprechende Entwicklungsplanung und frühzeitige Untersuchung verschiedener Themen wie beschrieben Voraussetzung sein, um die mannigfaltigen Themenstellungen sinnstiftend und zielführend bearbeiten zu können. Die Verwaltung würde daher, eine entsprechende grundsätzlich zustimmende Beschlussfassung der Gremien vorausgesetzt, alsbald die ersten Planungs- und Untersuchungsaufträge erteilen. Im städtebaulichen Bereich und gewissermaßen als federführendes Büro für den Gesamtprozess würde die Verwaltung gerne das Büro citiplan, Pfullingen,

beauftragen, das bereits diverse Planungsprozesse und Klausurtagungen in der Gemeinde betreut hat, über die entsprechende Erfahrung und Kapazitäten verfügt und den Gesamtprozess der Gemeindeentwicklung in Pliezhausen nunmehr auch schon seit beinahe 10 Jahren betreut. Die Umwelt- und Naturschutzthemen würde die Verwaltung gerne weiterhin beim Büro Pustal, Pfullingen verortet sehen, mit dem die Gemeinde über eine noch längere und sehr erfolgreiche Geschäftsbeziehung verfügt. Für die weiteren Fachkonzepte müssten entsprechende Büros im nächsten Schritt gefunden und gewonnen werden.

gez.
Stefan Adam

Anlagen:

Anlage 1: Zeichnerischer Planteil gültiger FNP Pliezhausen

Anlage 2: Gültiger FNP, Ortsteilausschnitte, mit Kennzeichnung der angesprochenen Flächen, sowie GIS-Auszüge mit Darstellung der angesprochenen Gewanne

Anlage 3: Hinweispapier des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB vom 15. Februar 2017

Anlage 4: Klimasteckbrief für Pliezhausen