

## Beschlussvorlage

|                    |                                                            |
|--------------------|------------------------------------------------------------|
| zur Kenntnis im    | <b>Alle Ortsbeiräte</b>                                    |
| zur Kenntnis im    | <b>Alle Ortschaftsräte</b>                                 |
| zur Vorberatung im | <b>Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung</b> |
| zur Behandlung im  | <b>Gemeinderat</b>                                         |

---

|                 |                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Betreff:</b> | <b>Neuaufstellung Flächennutzungsplan<br/>Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen; Ergebnisse<br/>der Auslegung des Entwurfs und weiteres Vorgehen</b>                                                                                      |
| <b>Bezug:</b>   | 288/2024                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Anlagen:</b> | 1 Veränderung Saiben<br>2 Flächennutzungsplan_Planzeichnung_Ausschnitt Tübingen (Nord) (digital)<br>3 Flächennutzungsplan_Planzeichnung_Ausschnitt Tübingen (Süd) (digital)<br>4 Flächennutzungsplan_Planzeichnung_Zeichenerklärung (digital) |

---

## Beschlussantrag:

1. Die Darstellung von geplanten Entwicklungsflächen in Tübingen in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans soll nach Auswertung der Stellungnahmen zum Entwurf der Neuaufstellung unverändert zum Entwurf beibehalten werden.
2. Davon ausgenommen sind die in 3.1 aufgeführten kleineren Änderungen sowie die in 3.2 benannte Änderung im Bereich der geplanten Fläche Saiben (Gemischte Baufläche), die vorerst um 0,65 ha reduziert werden soll.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, dies dem Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen mitzuteilen.

## Finanzielle Auswirkungen

Es sind allein durch die Darstellungen im Flächennutzungsplan keine direkten finanziellen Auswirkungen zu erwarten.

## **Begründung:**

### **1. Anlass / Problemstellung**

Die Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen hat am 17.12.2024 die Entwürfe des Flächennutzungs- und des Landschaftsplanes gebilligt, sowie deren öffentliche Auslegung beschlossen. Die Entwürfe lagen vom 10.02.2025 bis 8.04.2025 öffentlich aus, gleichzeitig wurden die Behörden und andere Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die wesentlichen Ergebnisse der Auslegung, die Antwort der Verwaltung und die Auswirkungen auf die Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP) in Tübingen werden in dieser Vorlage behandelt.

### **2. Sachstand**

#### **2.1. Themen der Stellungnahmen von Behörden und anderen Trägern öffentlicher Belange**

##### **2.1.1. Bahnflächen**

In der Stellungnahme der DB AG - DB Immobilien wurde die Darstellung gewidmeter Flächen, die dem Ausbau der FIBA dienen und planfestgestellt sind, angesprochen und deren Darstellung als Bahnflächen angeregt. Davon sind wenige Flurstücke im Bereich des Bahnbetriebswerks betroffen.

##### **2.1.2. FFH-Mähwiesen und Streuobstbestände**

Von mehreren Behörden und Verbänden wurde auf die Inanspruchnahme von FFH-Mähwiesen und Streuobstbeständen für bauliche Entwicklungen hingewiesen. Diese Biotoptypen stehen grundsätzlich durch EU-, Bundes- bzw. Landesrecht unter Schutz. Für die Universitätsstadt Tübingen werden derzeit Poolflächen, die für einen Ausgleich des Verlustes von FFH-Mähwiesen und Streuobstwiesen in Frage kommen, definiert. Zusätzlich wird ein Konzept zum Vorgehen für den konkreten Ausgleich erarbeitet. Damit sollen bis zum Zeitpunkt der planerischen Inanspruchnahme dieser Flächen durch einen Bebauungsplan diese Eingriffe ausgeglichen werden.

##### **2.1.3. Artenschutzkonflikte bei verschiedenen geplanten Flächen**

- **Steinenberg Tübingen (SO Klinik), Obere Sarchhalde, Tübingen (SO-Klinik)**  
In einem Umweltfachbeitrag wurden 2017 Aussagen zur artenschutzrechtlichen Relevanz der Darstellungen gemacht. Demnach ist im Falle einer Bebauung von hohen bis sehr hohen Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ auszugehen, die jedoch als beherrschbar bzw. ausgleichbar betrachtet wurden.
- **Rittweg-Süd, Tübingen-Hirschau (G)**  
Das Gebiet Rittweg-Süd ist schon im derzeit gültigen FNP enthalten und wird für die Erweiterung benachbarter Betriebe vorgehalten.  
Im unmittelbaren Geltungsbereich der geplanten Erweiterungsfläche sind voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten. Anders sind die Auswirkungen der zunehmenden Kulissenwirkung auf die für den FFH-Lebensraumtyp „Magere Flachlandmähwiese“ charakteristischen Arten Braunkehlchen und Grauammer zu bewerten. Es sind Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebiets wahr-

scheinlich. Die FFH-Vorprüfung kam daher zum Ergebnis, dass auf der Ebene des Bebauungsplans eine FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

Es wurde auch überprüft, ob es zumutbare Alternativen zur Gebietserweiterung gibt. Da die Erweiterung dem dringenden Flächenbedarf unmittelbar angrenzender Firmen dient, die an anderer Stelle nicht befriedigt werden können, ist davon auszugehen, dass die Erweiterung alternativlos ist. In diesem Fall ist es erforderlich, Maßnahmen zu ergreifen, die ein Eintreten erheblicher Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebiets vermeiden oder ausgleichen. Dazu wurde ein Konzept erarbeitet.

- Rittweg-West, Tübingen-Hirschau (G)  
Die Artenschutzthematik muss in einer FFH-Vorprüfung betrachtet werden. Da die Erweiterung dem dringenden Flächenbedarf unmittelbar angrenzender Firmen dient, die an anderer Stelle nicht befriedigt werden können, ist davon auszugehen, dass die Erweiterung alternativlos ist.
- Saiben, Tübingen-Derendingen (M)  
Umweltfachbeiträge belegen, dass aus Sicht des Artenschutzes im Ostteil des Saibens eine Bebauung verträglich gestaltet werden kann. Aus Sicht des Artenschutzes ist eine Bebauung des Westteils schwieriger zu bewältigen, jedoch grundsätzlich möglich.

#### 2.1.4. Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten (Natura 2000) im Bereich Rosenau/Ebenhalde, Tübingen-Hagelloch (SO-Universität)

Die Überschneidungen mit den Natura 2000 – Gebieten betrifft nur sehr kleine Teilbereiche im Süd-Osten am Rand der geplanten Fläche. Die Bauflächen können auf die Schutzgebietsgrenzen zurückgenommen werden.

#### 2.1.5. Überlagerung mit Landschaftsschutzgebiet (LSG) Schönbuch (Rosenau/Ebenhalde, SO-Universität)

Im Rahmen der Auslegung des Entwurfs der Neuaufstellung hat das Landratsamt Tübingen darauf hingewiesen, dass im Westen der geplanten Sonderbaufläche die Grenze des LSG Schönbuch verläuft. Es wird angeregt, den betroffenen Bereich (0,8 ha) aus der Sonderbaufläche auszugrenzen. Die Universität hat in ihrem Masterplan dargelegt, dass sie diese Fläche benötigt. Diese Fläche gehört direkt zur geplanten Erweiterung der Universität und kann nicht an anderer Stelle dargestellt werden. Jedoch sind dort nur Versuchsfelder geplant.

#### 2.1.6. Schutz des Trinkwassers (Rittweg-Süd, Tübingen-Hirschau (G))

Mögliche Konflikte der Entwicklungsfläche mit einer Trinkwassergewinnung sind bekannt und im FNP dargestellt. Bei einer gewerblichen Nutzung der Fläche sind die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten. Die Fläche ist schon im derzeit gültigen FNP enthalten und wird für die Erweiterung benachbarter Betriebe vorgehalten.

#### 2.1.7. Hochwasser (Überplanung von hochwassergefährdeten Flächen)

- Rittweg-West, Tübingen-Hirschau (G)  
Die Fläche kann nur durch eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG (verlängerte Werkbank) entwickelt werden. Hierdurch könnte es ermöglicht werden, den begründeten Bedarf eines angrenzenden Betriebs, der an anderer Stelle nicht befriedigt

werden kann, zu erfüllen. Mögliche negative Auswirkungen auf Ober- oder Unterlieger müssen vermieden bzw. ausgeglichen werden.

- Sportplatzenerweiterung, Tübingen-Unterjesingen (Grünfläche-Sport) u. Weilheimer Wiesen, Tübingen (SO-Festplatz)  
Auf diesen Flächen sind keine Hochbauten geplant. Somit wird der Wasserabfluss nicht behindert.
- Saiben, Tübingen-Derendingen (M)  
Im Randbereich zum Mühlbach hin ragt die Fläche in einen HQ<sub>100</sub>-Bereich hinein. Vor einer Überplanung der betroffenen Fläche durch einen Bauleitplan muss die Hochwasserproblematik derart abgearbeitet sein, dass dort keine Überschwemmungen im HQ<sub>100</sub>-Fall mehr eintreten können.
- Schwärzlocher Täle, Tübingen, Schleifmühlweg/ Westbahnhof, Tübingen, Lustnauer Mühle, Tübingen-Lustnau, Über der Steinlach, Tübingen-Derendingen (alles M)  
Diese Flächen liegen im Innenbereich, in dem unter Vermeidung von negativen Auswirkungen auf Ober- oder Unterlieger bauliche Entwicklungen möglich sind. Das Problem müsste auf der Ebene des Bebauungsplans bewältigt werden.

#### 2.1.8. Darstellungen als Fläche für Wald

In ihrer Stellungnahme hat die Forstdirektion (Regierungspräsidium Freiburg) bei verschiedenen Flächen die Darstellung von Flächen für den Wald bemängelt bzw. angemahnt. Hierzu ist zu beachten, dass Waldflächen einer Dynamik unterliegen. Wenn auf brachgefallenen Grundstücken Bäume aufwachsen, ist irgendwann ein Wald entstanden, der bei einer Inanspruchnahme für andere Zwecke auszugleichen ist. Das führt dazu, dass Flächen, auf denen am Anfang eines langen Planungsprozesses, wie z. B. der Flächennutzungsplanung, kein Wald war, am Ende dann mit Wald bestockt sein können. Hierzu sind Einzelfallprüfungen erforderlich. Für den Entwurf des FNP wurden Karten der Unteren Forstbehörde im Landratsamt zu Grunde gelegt, deren Aussagen jedoch durch die Stellungnahme der Forstdirektion korrigiert wurden.

- Deponie Rahnsbach (Tübinger Teil), Tübingen-Weilheim/Kressbach (Versorgungsfläche)  
Die angesprochene Fläche ist als Erweiterungsfläche der Deponie Rahnsbach des Zweckverbands Abfallverwertung Reutlingen – Tübingen vorgesehen und auch schon im bisherigen FNP dargestellt. Der Landkreis bat in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf um Aufrechterhaltung der Darstellung als Versorgungsfläche.
- Obere Sarchhalde, Tübingen (SO-Klinik)  
Bisher war die Fläche nicht als Wald klassifiziert, jedoch hat sich mittlerweile nach Feststellung der Forstbehörde auf Teilen der Fläche ein Wald (ca. 1,0 ha) etabliert.
- Rosenau/Ebenhalde, Tübingen (SO-Universität)  
Es ist nur ein sehr kleiner Teilbereich im Süd-Osten am Rand der geplanten Fläche betroffen (0,1 ha).
- Hechinger Straße, Tübingen u. Tübingen-Derendingen (M)  
Die geplante gemischte Baufläche ist bereits schon im derzeit gültigen FNP dargestellt. Auf einer sehr kleinen Teilfläche (0,1 ha) hat sich mittlerweile nach Feststellung der Forstbehörde ein Wald etabliert.

#### 2.1.9. Denkmalschutz

Das Landesamt für Denkmalpflege (Regierungspräsidium Stuttgart) hat bei zwei Flächen empfohlen, diese nicht auszuweisen, da die Sichtbarkeit bzw. Sichtbeziehungen beeinträchtigt werden.

- Hinter den Gärten, Tübingen-Weilheim (W)  
Die Fläche „Am Landgraben/ Hinter den Gärten“ ist bereits im derzeit gültigen FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Belange des Denkmalschutzes – hier die Sichtbarkeit des Etterwegs - können im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren behandelt werden.
- Hinterwiese, Tübingen-Kilchberg (W)  
Für die Fläche „Hinterwiese“ sollen die Belange des Denkmalschutzes insofern beachtet werden, dass die wichtigsten Sichtbezüge auf das historische Ensemble auch nach einer städtebaulichen Entwicklung der Hinterwiese gewährleistet bleiben. Hierzu hat eine Verständigung mit der Landesdenkmalpflege stattgefunden.

#### 2.1.10. Raumordnung

##### 2.1.10.1. Vorbehaltsgebiete (VBG)

Der Regionalverband Neckar-Alb wie auch das Regierungspräsidium Tübingen weisen darauf hin, dass ein Großteil der Entwicklungsflächen innerhalb von Regionalen Grünzügen als Vorbehaltsgebiete, in Vorbehaltsgebieten für die Erholung sowie der Bodenerhaltung liegen. Es handelt sich hierbei um Grundsätze der Raumordnung im Regionalplan der Region Neckar-Alb. Es wird darauf hingewiesen, dass zur fehlerfreien Abwägung eine Auseinandersetzung mit den Grundsätzen der Raumordnung zu jeder einzelnen Fläche in der Begründung konkret eingegangen und abgearbeitet werden muss.

Grundsätzlich kann die Inanspruchnahme von Vorbehaltsgebieten kaum vermieden werden, da diese in ihrer Abgrenzung oft unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich angrenzen. Entwicklungsflächen am Siedlungsrand greifen damit zwangsläufig in Vorbehaltsgebiete ein. Die Begründungen zu den einzelnen Flächen können geliefert werden.

##### 2.1.10.2. Vorranggebiete (VRG)

Bei folgenden Flächen sind Ziele der Raumordnung betroffen. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Hier ist eine Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung unerlässlich.

##### VRG Trasse für Schienenverkehr

- Schleifmühlweg/Westbahnhof (M)
- Obere Sarchhalde (SO-Klinik)

Das Ziel kann in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.

##### VRG für den vorbeugenden Hochwasserschutz

- Weilheimer Wiesen, Tübingen (SO-Festplatz) u. Sportplatzenerweiterung, Tübingen-Unterjesingen (Grünfläche-Sport)  
Auf diesen Flächen sind keine Hochbauten geplant. Somit wird der Wasserabfluss nicht behindert.

#### 2.1.11. Flächen des Landes Baden-Württemberg im Bereich Mühlbachäcker

Im Bereich Mühlbachäcker wurden im Vorgriff auf eine Konkretisierung der Rahmenplanung Änderungen für die Darstellungen von Flächen angeregt. Die Rahmenplanung bzw. die daraus resultierenden nötigen Änderungen in der Bauleitplanung sind jedoch noch nicht gefestigt genug, um schon jetzt in der Neuaufstellung des FNP als geänderte Planung gegenüber dem derzeit noch gültigen FNP Aussagen zu treffen. Die Anpassung an die zukünftig geplante Nutzung könnte nach Wirksamkeit der Neuaufstellung in einem Änderungsverfahren geschehen. Eine Ausnahme stellt der Bereich für die Erstaufnahmeeinrichtung dar, für den aktuell ein FNP-Änderungsverfahren angestrebt wird, um den Bebauungsplan rechtzeitig in Kraft treten lassen zu können.

#### 2.1.12. Landwirtschaft

Mit verschiedenen Planungen werden der Landwirtschaft wichtige Flächen entzogen, für die es keinen Ersatz gibt. Hier besteht ein unüberbrückbarer Zielkonflikt. Planungsrechtlicher Ausgleichsbedarf soll möglichst nicht auf landwirtschaftlichen Flächen erfüllt werden. Dies kann aber nicht kategorisch ausgeschlossen werden, da dies auch von der Art des nötigen Ausgleichs abhängt.

#### 2.2. Anregungen aus der Öffentlichkeit

##### 2.2.1. Obere Sarchhalde, Tübingen (SO-Klinik)

Mehrere Bürgerinnen und Bürger erhoben Einwände gegen die Darstellung der Oberen Sarchhalde als geplante Sonderbaufläche. Sie entsprachen inhaltlich den Einwänden, die auch bereits bei der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht wurden.

##### 2.2.2. Saiben/ Schelmen, Tübingen-Derendingen (M/G)

Zur Darstellung von geplanten gemischten Baufläche im Saiben und geplanter gewerblicher Baufläche im Bereich Schelmen gab es Anregungen und Vorbehalte bzgl. des Umgangs mit dem Landgraben, der Beeinträchtigung von Kaltluftströmen, wegen Artenschutzproblemen, den Belangen der Landwirtschaft und des Flächenbedarfs. Hierzu Informationen der Verwaltung:

- Der Landgraben, wie er derzeit im Bereich Schelmen geführt wird, ist einerseits naturfern ausgebaut, da er als direkter Durchstich zum Neckar angelegt wurde, andererseits leidet er in Trockenperioden an Wassermangel, wodurch er oft gänzlich austrocknet. Bei Starkregenereignissen jedoch kann er an zwei Stellen über die Ufer treten und den Bereich bis zur Bahnlinie Tübingen-Sigmaringen überschwemmen. Deswegen soll bei der Verlegung des Landgrabens dieser nicht nur renaturiert werden, sondern ein breiteres Bachbett erhalten, um Überschwemmungen zu verhindern.
- Eine Untersuchung der Kaltluftströmungen im Stadtgebiet von Tübingen hat ergeben, dass es durch angepasste Gebäudestrukturen bzw. –stellung möglich ist, weiterhin vorhandene Kaltluftströmungen zu erhalten. Bei Überplanung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollten die Auswirkungen der Planung auf das Kaltluftgeschehen und damit auf die Belüftungsfunktion beachtet werden.
- Im Umweltfachbeitrag für diesen Bereich wird die sehr hohe ökologische Wertigkeit erkannt und im Detail beschrieben. Jedoch wird auch beschrieben, dass durch funktionserhaltende Maßnahmen negative Auswirkungen auf Natur (Arten) und Umwelt verringert werden können.

- Mit dem Vorhaben werden der Landwirtschaft wichtige Flächen entzogen, für die es keinen Ersatz gibt. Hier besteht ein unüberbrückbarer Zielkonflikt. Planungsrechtlicher Ausgleichsbedarf soll möglichst nicht auf landwirtschaftlichen Flächen erfüllt werden. Dies kann aber nicht kategorisch ausgeschlossen werden, da dies auch von der Art des nötigen Ausgleichs abhängt.
- Für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) des Nachbarschaftsverbands Reutlingen- Tübingen wurde für Tübingen ein Bedarf an Wohnbauflächen von 62 ha ermittelt und vom Regierungspräsidium anerkannt. Der Bedarf kann auch durch die geplanten Darstellungen nicht erfüllt werden. Zum anerkannten Bedarf fehlen über 16 ha an Wohnbauflächen.

#### 2.2.3. Entringer Straße, Tübingen-Hagelloch (M)

Mehrere Bürgerinnen und Bürger haben Einwände gegen die Darstellung einer geplanten gemischten Baufläche in diesem Bereich erhoben. Hauptgrund war die teilweise Überplanung einer FFH-Mähwiese. Für die Universitätsstadt Tübingen werden derzeit Poolflächen, die für einen Ausgleich des Verlustes von FFH-Mähwiesen in Frage kommen, definiert. Zusätzlich wird ein Konzept zum Vorgehen für den konkreten Ausgleich erarbeitet.

### 3. Vorschlag der Verwaltung

Die abgegebenen Stellungnahmen führen bei einem Großteil der Flächen zu keinen Änderungen, da die Einwendungen entweder unbegründet sind oder Lösungswege für angesprochene Probleme aufgezeigt werden können. Viele der aufgeführten Themen können zudem erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne) behandelt werden. Bei wenigen geplanten Flächen ergeben sich Änderungen:

#### 3.1. Kleinere Änderungen

Bei folgenden Flächen werden kleinere, z.T. redaktionelle Korrekturen vorgenommen, die jedoch nicht zu gravierenden Änderungen in der Plandarstellung führen.

- **Bahnflächen im Bereich des Bahnbetriebswerks**  
Aufgrund der Stellungnahme der DB AG - DB Immobilien wurde die Darstellung gewidmeter Flächen, die dem Ausbau der FIBA dienen und planfestgestellt sind, angepasst und diese werden nun als Bahnfläche dargestellt. Davon sind nur wenige Flurstücke im Bereich des Bahnbetriebswerks betroffen.
- **Rosenau/ Ebenhalde, Tübingen-Hagelloch (geplante SO-Universität)**  
Die Überschneidungen mit den Natura 2000 – Gebieten bzw. die Überlagerung von Waldflächen betrifft nur sehr kleine Teilbereiche im Süd-Osten am Rand der geplanten Fläche. Die Baufläche wird auf die Schutzgebietsgrenzen bzw. die Waldgrenze zurückgenommen. Der Teil der Sonderbaufläche, der innerhalb des LSG Schönbuch liegt (0,8 ha), wird als Sonderbaufläche mit Grünflächenanteil dargestellt, da es sich nur um Versuchsfelder handeln soll - wie auch heute schon.
- **Hechinger Straße, Tübingen u. Tübingen-Derendingen (geplante M)**  
Da sich am Rande der Fläche in Hanglage ein Wald etabliert hat, wird auf die Inanspruchnahme dieses Bereiches (0,1 ha) als geplante Gemischte Baufläche verzichtet.

- Deponie Rahnsbach (Tübinger Teil), Tübingen-Weilheim/Kressbach (Versorgungsfläche)  
Um das Darstellungsproblem zwischen aktueller Waldnutzung und beabsichtigter Deponienutzung zu lösen, wird die Fläche zwar als Wald dargestellt, jedoch mit einer Umrandung und dem Hinweis versehen, dass dort die Absicht besteht in Zukunft eine Deponie einzurichten und hierfür ein gesondertes Planverfahren/Planfeststellungsverfahren durchzuführen. Nach erfolgter Genehmigung der Deponienutzung kann die dementsprechende Nutzung dargestellt werden. Das betrifft nicht die Genehmigungsfähigkeit des FNP.

### 3.2. Größere Änderung

Das Regierungspräsidium Tübingen und ergänzend das Landratsamt Tübingen erheben bei der Fläche Saiben für einen Teilbereich im Nordosten am Mühlbach Bedenken bzgl. der Genehmigungsfähigkeit, da dieser Bereich im Falle eines HQ<sub>100</sub> überschwemmt wird (siehe 2.1.7.). Eine Ausweisung als Baugebiet ist auch im Flächennutzungsplan als vorbereitendem Bauleitplan im Außenbereich durch § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verboten.

Um das Verfahren der Neuaufstellung nicht weiter zu verzögern und schnell eine Genehmigungsfähigkeit für den neuen Flächennutzungsplan (geplant 2026) zu erlangen, wird vorgeschlagen in Tübingen bei dieser auf eine Darstellung als geplante Baufläche im hochwassergefährdeten Bereich zu verzichten. Das heißt nicht, dass die Stadt für immer von einer baulichen Entwicklung absieht, sondern es wird grundsätzlich an der Entwicklungsabsicht festgehalten. Es geht hier um langfristige Perspektiven, die einen formalen Aufwand jetzt nicht rechtfertigen. Bei Vorliegen eines begründeten Bedarfs wird vor Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens im Rahmen eines FNP-Änderungsverfahrens die Hochwasserproblematik nochmals betrachtet und die nötigen Schritte unternommen.

Deswegen schlägt die Verwaltung vor die Darstellung der geplanten Gemischte Baufläche Saiben um ca. 0,65 ha (siehe Anlage 1) vorerst zu reduzieren. Die Verwaltung würde dies dem Nachbarschaftsverband mitteilen, damit er dies beim Beschluss der Neuaufstellung berücksichtigt.

### 3.3. Beibehaltung der Sonderbaufläche-Klinik „Obere Sarchhalde“

Die Stellungnahme der Forstdirektion (siehe 2.1.8.) wirft bei der Genehmigungsfähigkeit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Fragen auf. Nachdem mit einem Schreiben des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen ein vereinfachtes Verfahren für diesen Fall vorgeschlagen wurde, hat die Oberforstdirektion nun zurückgemeldet, dass zunächst eine Darstellung im Umweltbericht genügt, welche Ausgleichsmaßnahmen in welchem Umfang und in welcher Art für die im FNP überplanten Waldflächen geplant sind (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung). Dies soll im Umweltbericht zur Neuaufstellung nun so dargestellt werden.

## 4. Lösungsvarianten

### 4.1. Kein Verzicht auf die Darstellung kritischer Flächen

Ein Beharren auf die vollständige Darstellung der unter 3.2. genannten Fläche wäre mit großen Risiken für das Gesamtverfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans verbunden. Zum jetzigen Zeitpunkt ist bei dieser Fläche auch unklar, wann der Eingriff tatsächlich stattfinden soll und inwieweit tatsächlich Betroffenheit vorliegt. Es erscheint deswegen



sinnvoll den Fortgang des sich schon lange hinziehenden Neuaufstellungsverfahrens nicht noch weiter zu verzögern, sondern ggf. bei Bedarf eine FNP-Änderung anzustrengen.

#### 4.2. Änderungen bei einzelnen Flächen

Es steht dem Gemeinderat frei, Änderungsanträge zu einzelnen Planungsflächen einzubringen. Werden jedoch dadurch Grundzüge der Planung in den Darstellungen im Entwurf berührt, muss der Entwurf der Neuaufstellung erneut ausgelegt werden. Das würde das Gesamtverfahren um ca. ein Jahr verzögern.

### 5. **Klimarelevanz**

Belastbare Aussagen zur Klimarelevanz können auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) nicht gemacht werden. Dies wird erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne) möglich sein, da erst hier konkrete Festsetzungen zu Art und Weise einer möglichen Bebauung formuliert werden.

Es kann angenommen werden, dass bei Verzicht von Entwicklungsflächen sich Verlagerungen von Wohnen und Gewerbe in den ländlichen Raum ergeben. Die CO<sub>2</sub> Bilanz wird durch die dann höheren Mobilitätsaufwendungen negativ beeinflusst.