

# Bauliche Entwicklung soll weitergehen

Die Gemeinde Mutlangen stößt bei der Ausweisung von Wohn- und Gewerbegebieten allerdings bald an seine Grenzen

23 Prozent der Mutlanger Gemarkung sind bereits besiedelt – eine hohe Quote, wenn man bedenkt, dass manche Gemeinde dabei deutlich unter zehn Prozent liegt. Deshalb, so kam bei der Bürgerinformation gestern auch zum Ausdruck, muss bei der Ausweisung von neuen Wohn- und Gewerbeflächen maßvoll vorgegangen werden.

VON GEROLD BAUER

**MUTLANGEN.** Mutlangen hat eine relativ kleine Gemarkung – und dies setzt der baulichen Entwicklung Grenzen. Dennoch wolle und müsse sich die Gemeinde entwickeln. Dies stellte Bürgermeisterin Stephanie Eißwein klar, als im Mutlanger Forum den Bürgern die Vorgehensweise bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans präsentiert wurde. Details der Planung stellte Stadtplanungsexperte Claus Wolf vom Mutlanger Ingenieurbüro LKP vor – unterstützt von seinem Kollegen Mathias Mosses, der ausführte, was ein Landschaftsplan ist und welche Bedeutung er für einen Flächennutzungs- oder Bebauungsplan hat.

Wolf räumte ein, dass die Planungshoheit der Gemeinde nicht uneingeschränkt sei, sondern von den Vorgaben des Regional- und des Landesentwicklungsplans abhängen. Da Mutlangen den Status eines Kleinzeentrums habe, werde der Infrastruktur eine entsprechende Bedeutung beigemessen. Dies gilt nicht zuletzt für die ärztliche Versorgung – aber auch für Einkaufsmöglichkeiten, die Ansiedlung von Dienstleistern oder die Rolle als Schulstandort. Unter Berücksichtigung dieser Aufgabenstellung als Kleinzentrum (es gibt in der Strukturplanung auch die Einstufung als Unter-, Mittel- oder Oberzentrum) wird vom Regionalverband eingeschätzt, ob eine beabsichtigte Entwicklung von Gemeinden auch dem tatsächlichen Bedarf entspricht.

Wie Wolf und Mosses betonten, spiele bei der Flächennutzungsplanung die Rücksicht auf die Natur und das Landschaftsbild eine wichtige Rolle. Mit Blick auf die Karte wurde erläutert, dass die vom Regionalverband definierten Grünzonen bei der Ausweisung von Wohnbaugebieten oder Gewerbebeständen tabu seien. Auch darüber hinaus komme der Rücksichtnahme auf Natur- und Landschaftsschutz eine große Bedeutung zu. Es müsse zum Beispiel nachgewiesen

werden, dass für einen Eingriff auch hinreichende Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Dies kann zum Beispiel durch Extensivierung von Flächen, durch Ausweisung von Schutzzonen, Renaturierung von Wasserläufen oder durch Anlegen von neuen Biotopen geschehen.

Hinzu komme als Einschränkung, dass nicht alle Flächen, auf denen rein rechtlich gebaut werden könnte, auch tatsächlich zur Verfügung stehen. Befinden sich die Flächen nämlich im Privateigentum, hängt es von der Verkaufsbereitschaft der Besitzer ab, ob eine Ausweisung als Wohn- oder Gewerbegebiet machbar ist.

Dies gilt auch, so kam in der Veranstaltung zum Ausdruck, für die Innenentwicklung. Sowohl die Bürgermeisterin als auch der Planer, hoben hervor, dass innerörtliche Baulücken ein wichtiges Entwicklungspotenzial darstellen. Zumal ja einerseits die individuellen Ansprüche an die Wohnfläche pro Person stetig steigen und andererseits die Bauflächen am Ortsrand nicht endlos erweiterbar seien.

Für die Mutlanger Landwirte sei schon die ins Auge gefasste Entwicklung zu umfangreich, machte der Pfersbacher Bauer Hans Hauber deutlich. Man müsse da auch an die Zukunft der Kinder denken und dürfe der heimischen Landwirtschaft

nicht die als Existenzgrundlage nötigen Acker- und Wiesenflächen wegnehmen.

Hauber warnte in diesem Zusammenhang ausdrücklich davor, die Bebauung auf die Flächen westlich der B 298 und nördlich der Straße zwischen Lindach und der Tankstelle auszudehnen. Während für Eingriffe in die Natur im Zuge der Bauleitplanung Ausgleichsmaßnahmen verpflichtend seien, gebe es für Eingriffe in die Produktionsfläche der Bauern keinerlei Ausgleich. „Dies ist ja auch gar nicht möglich. Denn wenn ein Grundstück bebaut wird, ist es weg. Und eine Ersatzfläche gibt dafür nicht!“

Die Bürgermeisterin gab zu, dass in dieser Hinsicht auch in ihrer Brust zwei Herzen schlagen. Der große Flächenverbrauch sei schon Wahnsinn, aber andererseits gehen fast täglich im Mutlanger Rathaus Anfragen von Hausbauern oder Firmen ein, die sich in Mutlangen niederlassen wollen. Man müsse deshalb, so Stephanie Eißwein, die richtige Balance finden. „Wir denken in der Tat über eine verdichtete Bebauung nach und finden das Modell der Gemeinde Böbingen, den Kauf von Häusern in Ortslage als Alternative zum Neubau zu fördern, sehr interessant!“, ging sie auf entsprechende Wortmeldungen seitens der Bürger ein.



Claus Wolf, Stephanie Eißwein und Mathias Mosses (rechts) erläuterten die Zukunft der Mutlanger Bauleitplanung.

Foto: gbr

## Hintergrund

### Flächennutzungsplan

- Der aktuell für die Gemeinde Mutlangen gültige Flächennutzungsplan ist schon 17 Jahre alt und soll nun für den Zeitraum bis zum Jahr 2030 fortgeschrieben werden.
- Ein Flächennutzungsplan (FNP) umfasst die gesamte Markungsfläche einer Gemeinde. Er ordnet den voraussehbaren Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungsmöglichkeiten, wie zum Beispiel für Wohnen, Verkehr, Erholung, Landwirtschaft und Gemeinbedarf.
- Aus dem Flächennutzungsplan entsteht kein Anspruch, dass die deklarierte Nutzung, zum Beispiel ein Baugelände, tatsächlich realisiert wird. Umgekehrt muss aber ein rechtsgültiger Bebauungsplan mit den Vorgaben des Flächennutzungsplans im Einklang stehen.