

**Bund für Umwelt und
Naturschutz Deutschland e.V.
Wernau - Kirchheim**

Veröffentlichung im Wernauer Anzeiger am Fr 17.12.2010

Wie kann es weitergehen mit dem neuen Wernauer Flächennutzungsplan?

In den beiden Herbst-Sitzungen im Oktober und November hat der Wernauer Gemeinderat öffentlich über den Entwurf des neuen Wernauer Flächennutzungsplans beraten. Große Unterschiede gab es bei den einzelnen Redebeiträgen in der Frage des Flächenbedarfs für Neubaugebiete bis zum Jahr 2025: Das errechnete Maximum des Landschaftsplaners Pfrommer liegt jetzt bei 9,1 ha, nach schwerem Tadel am

ursprünglichen Ansatz von 2009. Die kleinere Variante stützt sich auf die Stellungnahme der Region Stuttgart vom September 2010, mit Neubaugebieten von insgesamt 5,2 Fläche. Außerdem gab es den Vorschlag in den kommenden 15 Jahren auf weitere Neubaugebiete zu verzichten und die Entwicklung ganz auf den Innenbereich zu auszurichten.

Dazu möchten wir folgendes anmerken:

- Bauplätze in Neubaugebieten sind leichter zu vermarkten und zu bebauen als Grundstücke im Bestand. Trotz vorhandener Brachen und Leerstände kann es deshalb eine Nachfrage geben nach Bauplätzen in Neubaugebieten. Brachen und Leerstände im Bestand bleiben dann ungenutzt.

- Der Flächen-Nutzungsplan ist keine Options- sondern eine Bedarfsplanung: Mit der Ausweisung ändert sich der Status von Flächen in „Bauerwartungsland“! Um Spekulationsgeschäfte einzudämmen sollte der Bedarf möglichst exakt vorausberechnet werden. Spekulation kann Zwänge schaffen und zu ungewollter Zersiedelung führen.

- Eine Hilfe bei der Feststellung des tatsächlichen Bedarfs kann eine Potential-Analyse sein. Sie hilft der Kommune bei ihrer Standortbestimmung und bei der Entscheidung, welche Schritte zielführend sind.

- Manche Gemeinden erschließen Neubaugebiete, um über Grundstückserlöse die Gemeindekasse zu sanieren. Grundstückserlöse sind keine laufenden Einnahmen. Jedes Grundstück erwirtschaftet nur einmal einen Erlös, wenn es verkauft wird. Dagegen ist die Instandhaltung und laufende Erneuerung der Infrastruktur von Strassen, Leitungen und Hausanschlüssen eine Daueraufgabe. Auch die Kosten für den Grunderwerb und die Erschließung müssen gegengerechnet werden, wie auch die Finanzierung.

Hinweisen möchten wir auf die Artikel im Wernauer Anzeiger mit den Sitzungsberichten zum Flächen-Nutzungsplan im amtlichen Teil. Sie beschreiben den Sitzungsverlauf. Die abgedruckten farbigen Grafiken illustrieren die Entwürfe des Landschaftsplaners Herrn Pfrommer.