

BUND RV Neckar-Alb, Katharinenstr. 8, 72072 Tübingen

Gemeinde Ofterdingen

Landesverband Baden-
Württemberg e.V.
Regionalgeschäftsstelle Neckar-Alb
Telefon: 07071 943 885
Telefax: 032 22 1479 707

29.08.2022

Bebauungsplan „IM GRUND II“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB

Stellungnahme im Namen des BUND Landesverbandes BW e.V.

Sehr geehrte Damen und Herren,

der BUND RV Neckar-Alb dankt für die Möglichkeit, eine Stellungnahme zu obengenannte Verfahren abgeben zu können. Allerdings ist es für Träger öffentlicher Belange generell ungünstig, wenn die Frist vollständig in den Ferien liegt.

Mit Bezug auf die Planunterlagen haben wir folgende Hinweise und Forderungen:

1. Bebauung nach §13bBauGB/ Ausweisung neuer Baugebiete mit geringer EW-Dichte

Die Naturschutzverbände lehnen eine Bebauung nach §13 BauGB ab, weil hier der keine qualifizierte Bedarfsprüfung und kein angemessener Ausgleich für den Eingriff in für Naturschutz, Landwirtschaft, Bodenschutz usw. bedeutsame Flächen stattfindet.

Außerdem zeigen Erhebungen der Landesregierung (s. Antwort des WM auf eine Anfrage der Grünen im Landtag vom Juli 2020), dass bis auf „Sickereffekte“ das Ziel, durch Anwendung des § 13b günstigen Wohnraum zu schaffen, verfehlt wurde. Das UBA kommt 2020 in einer Studie mit 250 analysierten Fällen zum gleichen Schluss UBA: „Der § 13b BauGB wird vor allem von kleineren, ländlich geprägten Gemeinden genutzt für kleinere Bauvorhaben mit geringer Dichte. Demnach steht viel Flächenverbrauch wenig Linderung der Wohnungsnot gegenüber.“ Ergänzend das aktuelle Statement der Bundesbauministerin: www.tagesschau.de/wirtschaft/bauen-einfamilienhaeuser-oekologie-101.html

Schließlich ist die Neuausweisung von „locker bebauten“ Gebieten im Außenbereich nicht nur hinsichtlich des Flächenanspruchs sondern auch hinsichtlich des Ressourcen- und Energieverbrauchs nicht mehr zeitgemäß und widerspricht oftmals der geordneten Siedlungsentwicklung.

Der BUND RV Neckar-Alb fordert fordern stattdessen eine konsequente Innenentwicklung und Reaktivierung von unter- oder ungenutzten Wohnungen, Häusern und Gewerbe und Parkplatzflächen.

Um dies zu realisieren, benötigt die Kommune u. a. eine/n Wohnraummanager*in, muss die Sanierung von Wohn- und Gewerbequartieren vorantreiben und den Bau bzw. den Umbau von barrierefreien, bezahlbaren Wohnungen für Alleinstehende im Ort genauso fördern sowie eine Umzugshilfe vom zu großen "Empty nest" in eine angemessene Wohnung. Durch derartige Maßnahmen leerstehende Gewerbeeinheiten und Parkplätze in Wohnraum umgewandelt werden sowie große Wohnungen und Häuser dem Immobilienmarkt zugeführt und für die vielzitierten „junge Familien“ mit Platzbedarf verfügbar gemacht werden. Gleichzeitig kann damit die Überbauung weiterer Flächen im Außenbereich mit der Folge der Zersiedelung und Zerschneidung von Lebensräumen vermieden werden.

Der kurze Hinweis „Der Wohnbauflächenbedarf kann durch die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale nicht gedeckt werden“ lässt **nicht** darauf schließen, dass Ofterdingen die oben vorgeschlagenen Maßnahmen ergriffen. Nebenbei stellt sich die Frage, ob sich jungen Familien einen Neubau in dieser „hochwertigen Wohnlage“ (Zitat aus der Begründung für „Im Grund II) leisten können.

Eine wichtige, ortsscharfe Datenbasis zur Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen stellt [Bevölkerungsvorausrechnung nach Altersgruppen - Statistisches Landesamt Baden-Württemberg \(statistik-bw.de\)](http://www.statistik-bw.de/Bevoelkerungsvorausrechnung_nach_Altersgruppen) dar.

Ein 13b-Baugebiet ist im Übrigen nach Auskunft der Oberen Raumordnungsbehörde dazu da, einen kurzfristigen Baubedarf (Planungszeitraum 3- 5 Jahre) zu decken, nicht um die normale Bauleitplanung (FNP) zu umgehen. Deshalb darf bei §13b auch nur mit Einwohnerzuwachsen für die nächsten max. 5 Jahre geplant werden. Die Bevorratung von Bauplätzen ist damit nicht rechters.

In diesem Zusammenhang ist die verkehrte Reihenfolge - erst Aufstellung des BP „Im Grund II“, dann Anpassung des FNP (in dem dieses Gebiet noch als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen ist) - abzulehnen.

In den oben genannten Punkten muss Ofterdingen - und müssen zahlreiche andere Kommunen in der Region - „nacharbeiten“, anstatt oftmals in Konkurrenz zueinander ökologisch sofort und ökonomisch mittelfristig schädliche Neubaugebiete auszuweisen.

2. Arten- und Naturschutz:

- In der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung zum geplanten Baugebiet wird betont, dass es mit **„seinen artenreichen Wiesenflächen und einzelnen (alten) Streuobstbäumen Habitatpotential für verschiedene Arten bzw. Artgruppen bietet“**.

Die Ergebnisse des in diesen Unterlagen erwähnten „weiteren Untersuchungsbedarfs“ hinsichtlich Heuschrecken und Brutvogelarten liegen uns bisher nicht vor, allerdings wird eine „Ergänzung folgt zum Entwurf“ angekündigt. **Bitte nachreichen**, damit der BUND und gegebenenfalls weitere Naturschutzverbände dazu Stellung beziehen können.

- Noch vor einer möglichen Realisierung des Baugebiets, wäre bei diesem faktisch irreversiblen, dauerhaften Eingriff **eine mindestens zehnjährige Erfolgskontrolle der Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen**, wie z. B. der vorgeschlagenen Baumtorso-Installation **unverzichtbar**. Bei Misserfolg müssten weitere Maßnahmen zum Erhalt der betroffenen Population der jeweiligen, geschützten Art erfolgen.

- Erfreulich ist der Hinweis auf die Pflicht zur insektenfreundlichen Außenbeleuchtung. Allerdings ist die Begrenzung auf max. 400 nm nicht korrekt und LED sind nicht per se insektenfreundlich! Sehr wichtig ist auch, dass weder die Straßen- noch die Hausbeleuchtung nach oben (in den Himmel, in die Landschaft) abstrahlen darf. Detailliertere Informationen als im erwähnten Informationsblatt der UNB findet man hier: www.bund-bawue.de/service/pressemitteilungen/detail/news/insektenfreundliche-beleuchtung-was-kommunen-tun-koennen/

- Mit der Minimalauflage „Pflanzung von Einzelbäumen“ („Pflanzzwang 1“), egal welcher Art und Zuchtvariante ist weder dem Arten- noch dem Klimaschutz gedient: Hier fehlt eine **Pflanzliste** geeigneter Bäume, die außerdem auf Sträucher zur Grundstücksabgrenzung erweitert werden muss: Die Begrünung des Baugebietes müsste aus einheimischen, insektenfreundlichen und klimaresilienten Gehölzen bestehen. Auch das aus wenigen Sätzen bestehende „Grünkonzept“ ist noch weit von einem ausgearbeiteten Konzept mit entsprechenden Pflanzlisten entfernt.

3. Boden- und Flächenschutz, Regenwasserretention

Wir lehnen aus den unter 1. genannten Gründen die flächenverschwendende Bebauung überwiegend mit Einfamilienhäusern und Kettenhäusern (welche meist noch mehr Platz beanspruchen und einen höheren Energieverbrauch haben als Reihenhäuser) ab. Zuerst sollte mit Hilfe der oben vorgeschlagenen Maßnahmen Wohnraum im Innenbereich für „junge Familien“ (Zitat aus BP-Unterlagen) und andere Personen erschlossen werden.

Im Übrigen bezweifeln wir aufgrund des Zuschnittes des geplanten Baugebietes, dass es bei dieser „Siedlungsarrondierung“ bzw. „Siedlungsabrundung“ (Zitat aus der Begründung) bleibt, sondern befürchten viel mehr, dass auf „Im Grund I“, „Grund II“ weitere Bauabschnitte folgen werden. Im Punkt Erschließung wird bereits in einem Nebensatz erwähnt, dass eine Erweiterung dieses geplanten Wohngebietes nach Norden in Betracht gezogen wird.

Weitere Hinweise:

- Die erwähnte Dachbegrünung lässt sich grundsätzlich mit Photovoltaik kombinieren, s. auch www.bund-neckar-alb.de/projekte-aktionen/pv-begrueung-bund-exkursion-zur-firma-zinco/

- Der Klimawandel mit zunehmenden Starkregenereignissen im Wechsel mit langanhaltenden, trocken-heißen Phasen und die notwendige Klimaanpassung wird unzureichend berücksichtigt. Neben den „wasserdurchlässigen Stellplätzen“ - die bei verdichtetem Boden de facto nur

begrenzt wasserdurchlässig sind - sollten der Einbau von Zisternen oder anderen Regenwasserspeichern zur Wasserretention bzw. Bewässerung (und damit zu Schonung von Grund- und Trinkwasser) sowie (Baum-)Rigolen vorgeschrieben bzw. eingeplant werden.

4. Klimaschutz und Mobilität:

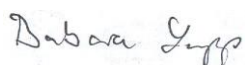
Abgesehen von der im Textteil erwähnten Solarpflicht vermissen wir ein Energiekonzept für eine umweltfreundliche Wärme- und Stromversorgung des geplanten Wohngebietes.

Der BUND kritisiert außerdem, dass in den Unterlagen mit keinem Satz die ÖPNV-Anbindung des geplanten Baugebietes per Bus erwähnt wird, die man durch eine weitere Haltestelle und mittelfristig durch dichtere Taktung optimieren könnte. Es wird – entgegen der allseits bekannten Notwendigkeit einer Verkehrswende – nur darauf hingewiesen, dass eine gute Anbindung an die B 27 gegeben sei.

Weshalb wird nicht berücksichtigt, dass gerade junge Familien aber auch ältere Personen sich nicht mehr ein bis zwei PKW leisten wollen oder können, sondern umweltfreundlich per Fahrrad oder E-Bike bzw. mit Bus und Bahn mobil sein wollen? Wer so plant, kalkuliert ein, dass mit jedem Neubaugebiet im Wohngebiet selbst, in der Gemeinde und auf den überörtlichen Straßen die Verkehrsbelastung mit entsprechend negativen Folgen für Mensch und Umwelt zunimmt.

Vielen Dank im Voraus für Ihre Rückmeldung.

Mit freundlichen Grüßen



CC: UNB