

BUND Regionalverband, Lixstraße 8, 74072 Heilbronn

Stadt Neckarsulm
Rathaus
Marktstraße 18
74172 Neckarsulm

Bund für Umwelt
und Naturschutz
Deutschland

Regionalverband
Heilbronn-
Franken

22.05.2014

Gemeinsame Stellungnahme von BUND und LNV

**4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans Neckarsulm-Erlenbach-
Untereisesheim**

Ihr Schreiben vom 31.03.2014

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

wir danken für die Beteiligung an der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und nehmen dazu wie folgt Stellung:

1. Zum Bedarf:

1.1 In der „Darstellung der Flächenbedarfe“ werden unter II. unterschiedliche Einwohnerzahlen nach Angaben der kommunalen Einwohnermeldestellen, des Statistischen Landesamts und des Mikrozensus von 2011 genannt. Dann wird unter V.1 angeblich unter Anwendung der Berechnungsmethodik des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur ein Flächenbedarf von 25,07 ha genannt, ohne den Rechengang oder die Zahlen, die darin Eingang gefunden haben, zu nennen. Dieses Ergebnis lässt sich mit keiner der unter II. genannten Einwohnerzahlen errechnen.

Wenn der Berechnung streng nach MVI-Erlass die Einwohnerzahlen des Statistischen Landesamts, die Prognosen mit Wanderungen für Neckarsulm und ohne Wanderungen für Erlenbach und Untereisesheim und die Einwohnerdichten laut Erlass zu Grunde gelegt werden, ergibt sich für das Zieljahr 2030 für Neckarsulm folgender Rechengang:

$$EZ_1 = \frac{26\,738 \times 0,3 \times 18}{100} = 1443,85$$

$$EZ_2 = 24\,196 - 26\,738 = -2542$$

$$\text{relativer zusätzlicher Flächenbedarf} = \frac{EZ_1 + EZ_2}{\text{Bruttomindestwohndichte}} = \frac{-1098}{80} = -13,725 \text{ ha}$$

Nach Abzug der anzurechnenden Wohnbauflächen von 1,1 ha und von Baulücken von 19,7 ha verbleibt rechnerisch ein absoluter zusätzlicher Flächenbedarf von -34,53 ha, also ein bereits vorhandener Überschuss von 34,5 ha.

Mit der Bruttomindestwohndichte von 60 EW/ha aus dem Regionalplan, was der MVI-Erlass erlauben würde, ergibt sich sogar ein relativer zusätzlicher Flächenbedarf von -18,3 ha und ein absoluter zusätzlicher Flächenbedarf von -39,1 ha.

Entsprechende Rechengänge ergeben für Erlenbach einen absoluten zusätzlichen Flächenbedarf von -15,57 ha, für Untereisesheim von 1,24 ha. Für die Verwaltungsgemeinschaft ergibt das in der Summe einen „negativen Bedarf“, also einen Flächenüberschuss von 48,86 ha! (gerechnet mit den Bruttoeinwohnerdichten aus dem Erlass).

1.2 Auch die Verwendung der Zahlen der kommunalen Einwohnermeldestellen ergibt kein wesentlich anderes Ergebnis. Der Flächenüberschuss fällt dann lediglich etwas geringer aus. Ein positiver absoluter Flächenbedarf würde sich nicht einmal dann ergeben, wenn zur Errechnung der EZ_2 der aktuelle Einwohnerstand nach Microzensus mit der Prognose des Statistischen Landesamts ohne Microzensus verglichen würde, was selbstverständlich unzulässig ist, da die Prognose aufgrund der Zahlen vor dem Microzensus erstellt wurde.

1.3 Unter IV. werden Umstände aufgeführt, die für die Verwaltungsgemeinschaft Neckarsulm-Erlenbach-Untereisesheim einen größeren Flächenbedarf erwarten lassen, als sich aus dem VMI-Erlass ergibt, namentlich

- die zentrale Lage und die Charakterisierung als Verdichtungsraum
- die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre, die geringfügig über den Prognosen des Statistischen Landesamts liegt

- der Umstand, dass bereits in den letzten Jahren der Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung verfolgt wurde
- die Konzentration an Arbeitsplätzen und die vielen Einpendler

Diese Argumente sind nicht grundsätzlich von der Hand zu weisen. Sie können jedoch keinesfalls die Umkehrung eines Flächenüberschusses von 48 ha in einen absoluten Flächenbedarf von 25 ha begründen. Auch ist in den Unterlagen kein Ansatz erkennbar, wie die genannten verbalen Argumente in Flächen umgerechnet werden, sogar mit zwei Dezimalstellen.

1.4 Dem Einpendlerargument halten wir entgegen, dass alle in der 4. Fortschreibung enthaltenen neuen Wohngebiete weit von den Neckarsulmer Gewerbe- und Industriegebieten entfernt sind, dass die Wege von allen neuen Wohngebieten zu den Gewerbe- und Industriegebieten durch Wohngebiete und Ortskerne führen und dort die Verkehrsbelastung erhöhen würden und dass die Gewerbe- und Industriegebiete am Neckar und um die A 6 von benachbarten, an der Stadtbahn liegenden Gemeinden aus besser und mit geringeren Verkehrsbelastungen zu erreichen sind als von den geplanten neuen Wohngebieten. Auch von wichtigen Versorgungseinrichtungen sind die geplanten, an der Peripherie liegenden Wohngebiete weit entfernt.

1.5 Als Begründung für die Ausweisung neuer Gewerbeflächen wird neben der Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für ortsansässige Firmen der Ausbau als leistungsfähiger Wirtschaftsstandort genannt. Während gegen Entwicklungsmöglichkeiten für ortsansässige Firmen kaum etwas eingewandt werden kann, erscheint es angesichts des zuvor angeführten hohen Einpendlerüberschusses und der sehr knappen Flächen im Bereich der Verwaltungsgemeinschaft nicht zweckmäßig, noch weitere Arbeitsplätze hier zu konzentrieren.

1.6 Der MVI-Erlass gibt zwar keine Berechnungsmethodik für den Gewerbeflächenbedarf vor, führt aber in sechs Punkten auf, welche Angaben zur Begründung des Gewerbeflächenbedarfs erforderlich sind. Diese Angaben fehlen in den vorgelegten Unterlagen fast vollständig.

1.7 Wir weisen darauf hin, dass Neckarsulm über Flächen im Innenbereich verfügt, die gegenwärtig unter Wert genutzt werden und die sich für Gewerbeansiedlung eignen würden. Als Beispiel nennen wir die Fläche zwischen Wertstraße und Bahnhof, die nur für Parkplätze und eine Tankstelle genutzt wird. Der Bedarf an Parkflächen könnte mit einem Parkhaus gedeckt werden.

1.8 Wir weisen weiter darauf hin, dass es in Neckarsulm leerstehende Betriebe gibt, die für die Entwicklung von Gewerbeflächen genutzt werden könnten (z.B. Fischer & Zander, Rötelstraße und „LIDL-Parkplätze“).

1.9 Zusammenfassend ergibt sich aus den vorgelegten Unterlagen folgendes Bild:

- Ein Bedarf für neue Wohnbauflächen ist definitiv nicht vorhanden
- Ein Bedarf für neue Gewerbeflächen könnte möglicherweise vorhanden sein, wird aber nicht schlüssig begründet.

Wir halten daher die 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans in der vorgelegten Form für nicht genehmigungsfähig.

2. Darstellung von Ausgleichsflächen

Nach § 1a(3) in Verbindung mit § 5 BauGB sind im Flächennutzungsplan Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt darzustellen. Diese Vorschrift wird häufig nicht beachtet mit der Folge, dass Ausgleichsmaßnahmen später planlos und/oder an ungeeigneten Stellen vorgesehen werden oder dass sie als rein „interner Ausgleich“ geplant und häufig erst gar nicht realisiert oder bald wieder umgewidmet werden. Wir erwarten, dass Flächen zum Ausgleich bereits im Flächennutzungsplan dargestellt werden und dass sie spätestens bei der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs nach § 3(2) BauGB ersichtlich sind.

3. Landschaftsplan

Wir erwarten, dass der Landschaftsplan parallel zum Flächennutzungsplan fortgeschrieben wird – nicht nachlaufend als Dekoration der Bauleitplanung – und dass er, wenn beide Pläne fertiggestellt und soweit abgestimmt sind, in den Flächennutzungsplan aufgenommen wird (vgl. § 18(2) NatSchG).

4. Zu einzelnen Wohnbaugebieten:

4.1 Neuberg, Neckarsulm

Wir lehnen das Neubaugebiet Neuberg entschieden ab, denn

- für ein Wohngebiet dieser Größe besteht in der Verwaltungsgemeinschaft kein Bedarf (vgl. Ziffer 1).
- die Fläche ist vielfältig strukturiert und weist neben Äckern Streuobstwiesen, Baumreihen und Feldgehölze auf. Sie ist Lebensraum für zahlreiche Vogelarten, z.B. die vor wenigen Jahrzehnten

noch häufigen, aber bedrohlich schnell zurückgehenden Arten halboffener Lebensräume Gartenrotschwanz und Fitis, und Jagdgebiet für Turmfalke und den Schwarzen Milan.

- das Wohngebiet würde die für den Biotopverbund wichtige Struktur aus Streuobstwiesen und Hecken, die sich in Nord-Süd-Richtung durch die Fläche zieht, vollständig beseitigen.
- es handelt sich um ein wichtiges Naherholungsgebiet für die Bevölkerung.
- das Wohngebiet würde den Biotopkomplex im Hängelbachtal beeinträchtigen.
- das Wohngebiet würde ein für die Siedlungsbelüftung wichtiges Kaltluft-Entstehungsgebiet beeinträchtigen.
- die Verkehrserschließung ist äußerst ungünstig – eine Zufahrt ist nur durch die vorhandene Wohnbebauung am Neuberg denkbar und würde diese erheblich belasten.
- das Wohngebiet würde voraussichtlich einen Lärmschutz gegenüber der L 1095 brauchen. Die dafür in Frage kommenden Flächen befinden sich jedoch auf Markung Oedheim.
- bei einer Bebauung sind Konflikte mit benachbarten Weinbergen wegen Pestizid-Abdrift zu erwarten.

4.2 Steppachweg/Neubergstraße, Neckarsulm

Bei dieser Fläche handelt es sich um eher extensiv genutzte Wiesen, im Südwesten teilweise mit dem Charakter von Salbei-Glatthafer-Wiesen. Im Süden und in der Mitte der Fläche liegen Streuobstwiesen mit kleinen Gärten, im Südwesten, wo das geplante Wohngebiet über den Feldweg hinübergreift, steht eine nach § 32 NatSchG geschützte Feldhecke. Diese Fläche stellt gegenwärtig einen idealen Übergang vom Siedlungsbereich zur freien Landschaft dar. Wir lehnen dieses Baugebiet entschieden ab,

- wegen des fehlenden Bedarfs,
- wegen der betroffenen naturnahen Strukturen,
- weil die Bebauung die Verkehrssituation im Neuberg verschärfen würde.

Im Bereich des geplanten Wohngebiets befindet sich ein Straßenanschluss, vermutlich als Relikt einer überholten Straßenplanung. Wir schlagen vor, diesen Straßenanschluss zu entsiegeln. Das bietet sich als Ausgleichsmaßnahme an, wenn irgendwo Eingriffe in das Schutzgut Boden nicht zu vermeiden sind.

4.3 Römerstraße, Obereisesheim

Gegen die Ergänzung des Neubaugebiets an der Römerstraße haben wir keine grundsätzlichen Bedenken. Auf einen ausreichenden Abstand zum Hohlweg mit den Erdkellern ist zu achten, der Abstand ist im Fall einer Bebauung als öffentliche Grünfläche zu sichern. Wir weisen aber darauf hin, dass im angrenzenden, bereits bebauten Baugebiet Römerstraße die Bauvorschriften nachträglich von einer etwas dichteren hin zu einer flächenverschwendenden Bauweise geändert wurden. Auf diese Weise lässt sich der Flächenverbrauch nicht eindämmen.

4.4 Mühlstraße, Obereisesheim

Das geplante Wohngebiet würde eine Fläche beanspruchen, die gegenwärtig als lokales Hochwasserrückhaltebecken genutzt wird. Der Damm ist auf beiden Seiten mit Gehölzen bewachsen und stellt eine der wenigen heckenartigen Strukturen in der strukturarmen Feldflur dar¹, zudem dient er der Eingrünung des Siedlungsrandes. Außerdem würde ein Gartengrundstück mit umlaufender Hecke und zahlreichen Bäumen beansprucht, eine weitere naturnahe Struktur. Schließlich wäre mit erheblichen Konflikten wegen Autobahnlärm zu rechnen, vermutlich wären aufwändige Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Wir lehnen dieses Wohngebiet wegen des fehlenden Bedarfs, wegen der Eingriffe in die wenigen naturnahen Strukturen in dieser Lage, vor allem aber wegen der Überbauung des Rückhaltebeckens und absehbaren Hochwasserproblemen ab.

4.5 Kastenäcker, Dahenfeld

Im östlichen Bereich ist eine Streuobstwiese betroffen. Im übrigen Bereich werden landwirtschaftlich wertvolle Böden beansprucht. Wegen des fehlenden Bedarfs lehnen wir dieses Baugebiet ab.

4.6 Hüttenäcker II, Erlenbach

Hier befinden sich keine naturnahen Strukturen. Wegen des fehlenden Bedarfs, der großen Inanspruchnahme wertvoller Böden und der peripheren Lage, die bestehende Wohngebiete erheblich zusätzlich mit Verkehr belasten würde, lehnen wir dieses Wohngebiet ab. Wir weisen

¹ Der Gehölzbewuchs des Damms ist im Daten- und Kartendienst der LUBW nicht als §-32-Biotop dargestellt, hat aber zweifellos die Qualität eines geschützten Biotops. Vermutlich war der Bewuchs bei der Erstkartierung in den 90er Jahren noch zu jung.

darauf hin, dass wegen der angrenzenden Weinberge bei einer Bebauung Konflikte wegen Pestizid-Abdrift zu erwarten sind.

4.7 Günsweide II, Binswangen

Hier befinden sich mehrere Streuobstwiesen, im Westen auch eine Niederstamm-Obstkultur, und mehrere nach § 32 NatSchG geschützte Feldhecken in landschaftlich exponierter Lage am Hang. Das Wohngebiet würde zu mehr Verkehr in den bestehenden Wohngebieten von Binswangen führen. Wegen der im NO angrenzenden Weinberge sind Konflikte mit Pestizid-Abdrift zu erwarten. Wir lehnen dieses Wohngebiet entschieden ab.

4.8 Schafbuckel II, Untereisesheim

An der Kirschenstraße befindet sich eine stattliche Böschung mit offenen Lösswänden und Erdkellern, dahinter Obstgärten. Wir lehnen das Wohngebiet wegen des fehlenden Bedarfs, der großen Inanspruchnahme guter Böden und der weit von Arbeitsplätzen und Versorgungseinrichtungen entfernten Lage ab.

4.9 Hoffeld, Untereisesheim

Das Wohngebiet liegt am Rand der für die Naherholung, die Siedlungsbelüftung und den Wasserabfluss wichtigen Grünzäsur zwischen Ober- und Untereisesheim und würde diese weiter einengen. Wegen dieser Lage, wegen des fehlenden Bedarfs und wegen der großen Inanspruchnahme guter Böden lehnen wir dieses Wohngebiet ab.

5. Zu einzelnen Gewerbegebieten:

5.1 Trendpark Süd, Neckarsulm

Bei der östlichen Teilfläche handelt es sich um den Rest der früher als „Kinderstube des Stiftsbergs“ bezeichneten Streuobstwiese. Trotz der Beeinträchtigung durch das bestehende Gewerbegebiet ist diese immer noch ökologisch wertvoll. Auch in der westlichen Teilfläche liegen zwei Obstwiesen. Gegenwärtig haben diese Obstwiesen eine Funktion als Eingrünung des Gewerbegebiets, das nach der Überbauung direkt an Rebflächen grenzen würde. Wir lehnen diese Gewerbegebiete ab.

5.2 Interkommunales Gewerbegebiet, Neckarsulm/Erlenbach

Von diesem Gebiet sind keine ökologisch wertvollen Strukturen betroffen. Es handelt sich zwar um sehr gute Böden, diese sind jedoch durch die Lage an der vielbefahrenen Autobahn beeinträchtigt.

Wir haben daher keine grundsätzlichen Bedenken gegen dieses Gewerbegebiet. Wir geben jedoch zu bedenken, dass es den in der Begründung beklagten Einpendlerüberschuss verstärken würde. Bei Aufnahme dieses Gewerbegebiets in den Flächennutzungsplan muss ein Verzicht auf die übrigen vorgesehenen vergleichsweise kleinen Gewerbegebiete möglich sein

5.3 Mostäcker, Dahenfeld

Wir haben keine grundsätzlichen Bedenken gegen die relativ geringfügige Erweiterung des Gewerbegebiets. Wir weisen aber darauf hin, dass das, was von den quer zur Grenze des Gebiets verlaufenden Äckern zwischen dem Mischgebiet im Süden und dem neuen Gewerbegebiet im Norden übrig bleibt, kaum mehr vernünftig zu bewirtschaften sein wird.

5.4 Im Kressgraben, Untereisesheim

Dieses Gewerbegebiet würde die Grünzäsur zwischen Ober- und Untereisesheim mit ihren Funktionen für Biotopverbund, Kleinklima, Wasserabfluss und Naherholung, die in den letzten Jahrzehnten randlich immer mehr bebaut wurde, noch weiter einengen. Wir lehnen es daher ab.

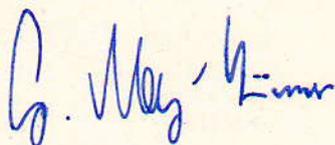
5.5 Mischgebiet Scheibigswiesen, Untereisesheim

Das Mischgebiet Scheibigswiesen lehnen wir aus denselben Gründen ab wie das Gewerbegebiet Im Kressgraben.

5.6 Alternative nördlich der Binswangerstraße

Die Realisierung der Alternative würde den Sprung über die Binswanger Straße auf den Sulmtalhang bedeuten, der bisher zusammen mit dem Sulmtal eine Grünzäsur darstellt, die über den Sulmtalpark bis fast zum Neckarkanal reicht. Das schmale dargestellte Gewerbegebiet würde Begehrlichkeiten nach einer Erweiterung Richtung Sulm wecken. Der Hang sollte hier von Bebauung frei gehalten werden. Wir lehnen daher diese Alternative ab.

Mit freundlichen Grüßen



Gottfried May-Stürmer