

Stadtverwaltung Gundelsheim
Tiefenbacher Straße 16
74831 Gundelsheim

Datum: 09.12.2020

Bearbeiter: [REDACTED]

Az.: [REDACTED]

Ihr Az.: [REDACTED]

Stadt Gundelsheim, Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2035 mit integriertem Landschaftsplan

Stellungnahme zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 und mit Verweis auf unsere Stellungnahme vom 19.03.2019 hierbei zu folgender Einschätzung.

Bedarfsdarlegungen/Umfang Flächenausweisungen

Für den Plan wird ein Planungshorizont bis 2035 angesetzt. Die Gesamtfortschreibung knüpft damit an die 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 1992 an. Wir begrüßen grundsätzlich das umfangreiche Planwerk und die Bemühungen der Stadt, mögliche Nutzungskonflikte mithilfe einer detaillierten Standortprüfung und eines Landschaftsplanes zu vermeiden bzw. diese zu mindern.

Wohnbauflächen

Die Wohnbauflächenbedarfsermittlung der Stadt Gundelsheim basiert auf drei Säulen. Zunächst wird der Bedarf nach der „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ (nachfolgend als Plausibilitätsprüfung bezeichnet) ermittelt (8,07 ha). Danach wird ein Zuschlag von 7,24 ha für erwartbare Arbeitsplätze in der geplanten Gewerbegebietserweiterung und ein Zuschlag von 3 ha für zusätzliche 150 EW durch Nachholbedarfe der Stadt Gundelsheim ermittelt. Im Ergebnis kommt die Stadt Gundelsheim in den Planunterlagen auf einen Wohnbauflächenbedarf von 18,2 ha.

Nach der Plausibilitätsprüfung lässt sich für die Stadt Gundelsheim im Zeitraum 2019 bis 2035 ein Wohnbauflächenbedarf von 10,42 ha ermitteln. Diesem relativen Bedarf werden Reserveflächen im Umfang von 2,35 ha gegenübergestellt. Im Ergebnis kommt die Stadt Gundelsheim auf 8,07 ha anhand der Plausibilitätsprüfung. Bis dahin können wir der getätigten Bedarfsermittlung folgen.

Die Stadt Gundelsheim hat 2017 die Bebauungsabsicht und Verkaufsbereitschaft von Baulücken abgefragt. Dies wird zunächst begrüßt. Da jedoch bei den ca. 120 Baulücken keine Bebauungsabsicht oder Verkaufsbereitschaft seitens der Eigentümer besteht, sollen die Innenentwicklungspotentiale in der Wohnbauflächenbedarfsermittlung nicht berücksichtigt werden, da diese nicht zur Verfügung stehen. Aus unserer Sicht wird diese Herangehensweise den gesetzlichen Vorgaben des BauGB (§ 1 Abs. 5 BauGB, § 1a Abs. 2 BauGB) nicht gerecht, da die Abfrage nur eine Momentaufnahme darstellt, die sich im Laufe des Planungszeitraums bis 2035 ändern kann. Darüber hinaus werden Strategien zur Mobilisierung der Innenentwicklungspotentiale nicht dargelegt. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, wird üblicherweise eine Aktivierungsrate von 20 bis 30 % zugrunde gelegt. Bei einem allgemeinen Mindestansatz von 20 % (ca. 24 Baulücken, Reaktivierung von 1-2 Baulücken pro Jahr) und einer durchschnittlichen Baulückengröße von 500 – 800 m² müsste von einer erwartbaren Reaktivierung von Baulücken im Umfang von min. 1-2 ha im Planungszeitraum 2019 bis 2035 ausgegangen werden, die dem ermittelten Wohnbauflächenbedarf gegenüberzustellen wäre. Folglich würde der absolute Wohnbauflächenbedarf nach Plausibilitätsprüfung bei max. 6-7 ha liegen. (Diese Beispielrechnung soll lediglich dazu dienen, aufzuzeigen, wie Innenentwicklungspotentiale den absoluten Bedarf nach Plausibilitätsprüfung beeinflussen)

In einem zweiten Schritt erfolgt anhand des Gewerbeflächenausweisungsumfangs in Höhe von 9,4 ha ein Flächen-Zuschlag für zusätzliche Arbeitsplätze, die in der Gewerbegebietserweiterung südlich des Kernortes bis 2035 erwartet werden. Die Stadt Gundelsheim geht davon aus, dass aufgrund der Gewerbegebietserweiterung zusätzlich 362 Beschäftigte bis 2035 nach Gundelsheim ziehen. Daraus resultiert ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf von 7,24 ha. Diesen pauschalen Ansatz, Gewerbeflächenausweisungen zusätzlich dem Wohnbauflächenbedarf anzurechnen, lehnen wir entschieden ab, denn dafür gibt es keine empirischen Belege.

Die Plausibilitätsprüfung basiert auf einer Bevölkerungsvorausrechnung, die wiederum neben anderen Faktoren die bisherige Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt. Diese basiert wiederum auf der natürlichen Bevölkerungsentwicklung sowie Fort- und Zuzügen. Arbeitskräfte können entweder aus der eigenen Bevölkerung kommen, hinzuziehen oder in die Gemeinde pendeln. Die beiden ersten Fälle spiegeln sich in der Bevölkerungsentwicklung und somit auch in der Vorausrechnung wider. Somit werden die Arbeitsplätze bereits indirekt berücksichtigt. Es würde also zu einer mehrfachen Anrechnung von Zuzügen durch Arbeitskräfte kommen. Dadurch würden fiktive Wohnbauflächenbedarfe geschaffen, die proportional zum Gewerbeflächenausweisungsumfang steigen. Diese würden in Städten mit hohem Gewerbeflächenbedarf zu einem immensen Wohnbauflächenbedarf führen. Die beiden Bedarfe sind aus diesem Grund getrennt zu ermitteln.

In einem dritten Schritt erfolgt ein Flächenzuschlag für zusätzliche 150 Einwohner aufgrund eines Nachholbedarfs und zur Entlastung der Region. Um dies zu untermauern, werden 14 Gemeinden in der Umgebung von Gundelsheim auf ihre bisherige Einwohnerentwicklung und Bevölkerungsvorausrechnung geprüft. Das Ergebnis zeigt, dass die Stadt Gundelsheim hinter der Einwohner-

entwicklung ihrer Nachbarkommunen zurückbleibt. Dieses Defizit soll durch zusätzliche 150 Einwohner, die in der Bevölkerungsvorausrechnung fehlen, ausgeglichen werden. Auch diesem Ansatz kann nicht gefolgt werden, da aus dem Bevölkerungsgewinn von Gemeinden in der Umgebung nicht ohne weitere Differenzierung ein pauschaler Nachholbedarf abgeleitet werden kann. Ein Nachholbedarf leitet sich i. d. R. aus einem Defizit oder Nachfrageüberhang ab. Dementsprechend müssten die Nachfrageüberhänge in den anderen Gemeinden ermittelt und danach umverteilt werden, wie z.B. innerhalb eines Verwaltungsraumes zwischen mehreren Gemeinden. Wir sehen hier aus planungssystematischer Sicht keine sinnvolle Herangehensweise, um dies zu bewerkstelligen.

Der geplante Ausweisungsumfang in Höhe von 24,2 ha basiert nur teilweise auf dem ermittelten Bedarf von 18,31 ha, da er diesen um 6 ha überschreitet. Der Ausweisungsumfang ist u. E. nicht ausreichend begründet und kann somit nicht mitgetragen werden.

Aus den genannten Gründen tragen wir gegen die Wohnbauflächenbedarfsermittlung sowie den Ausweisungsumfang erhebliche Bedenken vor. Der Ausweisungsumfang wird nicht nachvollziehbar plausibilisiert und die gewählten Ermittlungsansätze sind nicht dazu geeignet, den Wohnbauflächenbedarf zu ermitteln.

Mit Blick auf den weiteren Ablauf des Verfahrens bieten wir eine gemeinsame Abstimmung des Wohnbauflächenbedarfs und -ausweisungsumfangs außerhalb des Verfahrens an. Ein geringfügiger Zuschlag auf den nach Plausibilitätsprüfung ermittelten absoluten Bedarf (nach Abzug der Innen- und Außenentwicklungspotentiale) ist mit Blick auf die Lage der Stadt in der Randzone um den Verdichtungsraum (Plansatz 2.1.2 LEP) sowie die gute verkehrliche Anbindung an das Schienenverkehrsnetz denkbar. Jedoch würde auch dieser Zuschlag nicht den geplanten Ausweisungsumfang decken. Wir halten daher eine Abstimmung für erforderlich.

Gewerbeflächen

Der Ausweisungsumfang beschränkt sich auf eine gewerbliche Baufläche im Umfang von 9,4 ha im Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen nach Plansatz 2.4.3.1 (nachfolgend als IGD-Schwerpunkt bezeichnet). Wir verweisen diesbezüglich nochmals auf unsere Anregungen in der Stellungnahme vom 19.03.2019. Wir sehen aufgrund eigener Ermittlungen im Zuge des Regionalen Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes sowie aufgrund der Tatsache, dass in den letzten 28 Jahren lediglich 7,4 ha aufgesiedelt wurden (s. Begründung S. 58) einen geringen Ausweisungsbedarf. Da die Planung jedoch das Ziel der Raumordnung umsetzt, kann sie im Ergebnis mitgetragen werden. Wir regen eine bedarfsorientierte abschnittsweise Erschließung an.

Einzelflächen

Tiefenbach TI 3b „Vogelgesang Süd“ (1,7 ha)

Die Fläche liegt in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Landschaftsplan

Wir begrüßen ausdrücklich, dass zeitgleich mit dem Flächennutzungsplan ein Landschaftsplan aufgestellt wird. Damit findet eine ausführliche Auseinandersetzung mit den verschiedenen Schutzgütern statt. Außerdem begrüßen wir, dass unsere Anregung Weinberge im landesweiten Biotopverbund besser zu bewerten, aufgenommen wurde.

Dennoch haben wir noch folgende Anmerkungen zum Entwurf des Landschaftsplans. Auf S. 32 und 33 wird die Darstellung der Karte 4.2 beschrieben. In Tabelle 11 wird unter anderem bei Wiesen und Weiden formuliert, dass eine Darstellung der unterschiedlichen Bewertungen nicht erfolgte. Bei einer Bewertungsspanne von 4 Biotoppunkten für Zierrasen bis 26 Biotoppunkten für Nasswiese wäre eine einheitliche Darstellung als „mittel“ (9-16 Biotoppunkte) etwas unpräzise. Wir regen daher an zu prüfen ob eine Ausdifferenziertere Darstellung in Tabelle 11 und Karte 4.2 möglich ist.

Wir begrüßen, dass innerhalb der Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege verschiedene Maßnahmen geplant sind. Darüber hinaus regen wir an, die Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege nach Plansatz 3.2.1 auch in die inhaltliche Planung des Landschaftsplans aufzunehmen. Laut Plansatz 3.2.1 (4) sollen in diesen Gebieten auf lokaler Ebene konkrete Erhaltungs- und Entwicklungsziele festgelegt und umgesetzt werden. Dabei soll laut dem Ziel in Plansatz 3.2.1 (2) die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie die biologische Vielfalt erhalten, verbessert oder wiederhergestellt werden. Außerdem sollen die Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege durch Pufferzonen vor indirekten Belastungseinflüssen geschützt werden. Beispielsweise könnte - sofern noch möglich - beschrieben werden, welche der geplanten Maßnahmen die Vorranggebiete und deren Pufferzonen behandeln.

Im Vergleich zum Vorentwurf wurden entsprechend unserer Anregung sowohl das nachrichtlich dargestellte Vorranggebiet für den oberflächennahen Rohstoffabbau nach Plansatz 3.5.1 als auch das Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Rohstoffen nach Plansatz 3.5.2 aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen. Die Darstellung im vorliegenden Entwurf scheint das bestehende Rohstoffabbaugebiet sowie bereits abgebaute Flächen abzubilden. Wir regen an, geplante Erweiterungsflächen als geplante Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen im Flächennutzungsplan darzustellen.

Zu den übrigen im Entwurf dargestellten Flächen haben wir keine Anmerkungen vorzubringen.

Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens sowie gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB um Mitteilung des Abwägungsergebnisses zu den von uns vorgebrachten Anregungen und Bedenken.

Abschließend müssen wir allerdings darauf hinweisen, dass wir die Planung aufgrund des Umfangs der geplanten Wohnbauflächen für nicht genehmigungsfähig halten.

Mit freundlichen Grüßen

