



Stellungnahme

Zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans (ERP) Rhein-Neckar

Hinweis

Zur Fläche NOK-05 in der 1. Änderung des ERP hat die BÜRGERINITIATIVE WALLDÜRN Für Mensch & Natur (in der Folge BI), im Bündnis mit dem BIOTOPSCHUTZBUND WALLDÜRN e.V., im Rahmen der Öffentlichen Beteiligung nach § 3 BauGB eine Stellungnahme zum Entwurf des Flächennutzungsplans 2030 (FNP 2030) beim Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn abgegeben. Dort wird die Fläche mit 84 „Vorderer Wasen II“ bezeichnet, ist aber identisch mit der Fläche NOK-05 im ERP (Rücknahme bisheriger regionalplanerischer Ausweisung).

Wesentliche Fragen wie:

- Plausibilität des Wohnbauflächenbedarfs
- Anmerkung zur Walldürner Stadtentwicklung
- Erläuterung der einzelnen Bauflächen
- Alternativen

werden in der Stellungnahme zum FNP 2030 behandelt und detailliert ausgeführt.

Die Stellungnahme vom 07.08.2020 ist öffentlich und kann unter folgendem Link eingesehen und heruntergeladen werden: https://buengerinitiative-wallduern.de/wp-content/uploads/2020/08/Stellungnahme_BI_Entwurf_FNP2030_web.pdf

Unterschriftenliste im Rahmen der Stellungnahme zum Entwurf des FNP 2030 des Gemeindeverwaltungsverbands Hardheim-Walldürn.

Im Rahmen der o.g. Stellungnahme haben sich 1212 Bürgerinnen und Bürger des Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn per Unterschrift gegen die Ausweisung der Fläche 84 „Vorderer Wasen II“ (NOK-05) als Wohnbaugebiet ausgesprochen. Da die Unterschriftenlisten nicht an Dritte weitergegeben werden kann, ergeht die Unterschriftenaktion im Rahmen dieser Stellungnahme zur Kenntnisnahme. Die Unterschriftenlisten liegen im Original beim Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn.

1. Änderung Einheitlicher Regionalplan (ERP) Rhein-Neckar

Stellungnahme

Die BÜRGERINITIATIVE WALLDÜRN Für Mensch & Natur nimmt im Bündnis mit dem BIOTOPSCHUTZBUND WALLDÜRN e.V. zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar – Plankapitel 1.4 „Wohnbauflächen“ und 1.5 „Gewerbliche Bauflächen“ Stellung.

Die Stellungnahme bezieht sich auf die Wohnbaufläche NOK-05 (Blatt-Ost, Rücknahme bisheriger regionalplanerischer Ausweisung)

Für die Wohnbaufläche NOK-05 wurde ein Zielabweichungsverfahren beantragt. Die Fläche befindet sich gemäß dem gültigen Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar in einem Regionalen Grünzug und in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Der Rücknahme der bisherigen regionalplanerischen Ausweisung und Neufestlegung als Entwicklung für Wohnbaufläche stehen aus Sicht der BI folgende Gründe entgegen:

Fehlende Rechtssicherheit

Die BI sieht in der 1. Änderung des ERP in Bezug auf die Fläche NOK-05 eine fehlende Rechtssicherheit bzgl. des von der Landesregierung geänderten Naturschutzgesetzes.

Hier: Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) in der aktuellen Fassung.

§ 22 Biotopverbund

(1) In Baden-Württemberg wird auf der Grundlage des Fachplans Landesweiter Biotopverbund einschließlich des Generalwildwegeplans ein Netz räumlich und funktional verbundener Biotope geschaffen, das bis zum Jahr 2023 mindestens 10 Prozent Offenland und bis zum Jahr 2027 mindestens 13 Prozent Offenland der Landesfläche umfassen soll. Ziel ist es, den Biotopverbund bis zum Jahr 2030 auf mindestens 15 Prozent Offenland der Landesfläche auszubauen.

(2) Alle öffentlichen Planungsträger haben bei ihren Planungen und Maßnahmen die Belange des Biotopverbunds zu berücksichtigen. Für die Umsetzung erstellen die Gemeinden für ihr Gebiet auf Grundlage des Fachplans Landesweiter Biotopverbund einschließlich des Generalwildwegeplans Biotopverbundpläne oder passen die Landschafts- oder Grünordnungspläne an.

(3) Die im Fachplan Landesweiter Biotopverbund dargestellten Biotopverbundelemente sind durch Biotopgestaltungsmaßnahmen und durch Kompensationsmaßnahmen mit dem Ziel zu ergänzen, den Biotopverbund zu stärken.

(4) Der Biotopverbund ist im Rahmen der Regionalpläne und der Flächennutzungspläne soweit erforderlich und geeignet jeweils planungsrechtlich zu sichern. § 21 Absatz 4 NatSchG bleibt unberührt.

Die Fläche NOK-05 liegt im Biotopverbund (Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte). Das neue Gesetz fordert eine Stärkung und Sicherung des Biotopverbunds, auch im Rahmen der Regionalpläne.

Das geänderte NSchG trifft in § 33 auch Aussagen zum Thema Streuobstwiesen, welche per Definition vorhanden sind und auf der Fläche NOK-05 betroffen sind:

§33a Erhaltung von Streuobstbeständen

(1) Streuobstbestände im Sinne des § 4 Absatz 7 des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes (LLG), die eine Mindestfläche von 1.500 m² umfassen, sind zu erhalten.

(2) Streuobstbestände im Sinne des Absatzes 1 dürfen nur mit Genehmigung in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Die Genehmigung soll versagt werden, wenn die Erhaltung des Streuobstbestandes im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt, insbesondere wenn der Streuobstbestand für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder für den Erhalt der Artenvielfalt von wesentlicher Bedeutung ist. Maßnahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und Nutzung sowie Pflegemaßnahmen sind keine Umwandlung.

(3) Umwandlungen von Streuobstbeständen im Sinne des Absatzes 1 sind auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt vorrangig durch eine Neupflanzung innerhalb einer angemessenen Frist.

Die Zielabweichung für das Gebiet NOK-05 in Walldürn und dessen Ausweisung als Wohnbaufläche im ERP lehnen wir ab. Streuobstwiesen stehen seit Mitte 2020 unter dem Schutz des Naturschutzgesetzes (§ 33a NatSchG). Ohne Umwandelungsgenehmigung durch die untere Naturschutzbehörde und Ausgleich durch Neupflanzung an anderer Stelle dürfen sie nicht überbaut werden. Damit ist aber auch eine Aufnahme in den Regionalplan nicht möglich, denn dies wäre eine Planung in den Verbotstatbestand hinein. Eine nicht vollziehbare Planung ist aber unzulässig.

Hier: Naturpark Neckartal-Odenwald – Naturparkplan 2030

(Zitat Naturparkplan 2030) „**Naturschutz und Landschaftspflege im Naturpark Neckartal-Odenwald**“

*Etliche geschützte Tier- und Pflanzenarten fühlen sich im Gebiet des Naturparks Neckartal-Odenwald zuhause. **Denn eine Vielfalt an Lebensräumen prägt die Gegend von Heidelberg im Westen bis Osterburken im Osten:** waldreiche Hügel des Odenwaldes, Flussschleifen des Neckars, alte Streuobstwiesen und Felder mit Ackerbau. Auch das Rotwild als größtes heimisches Landsäugetier findet hier einen Lebensraum.*

*Doch verschiedene Gründe machen neben dem Klimawandel vielen Tier- und Pflanzenarten das Überleben schwer: **Neubaugebiete versiegeln natürliche Lebensräume** und mit Pestiziden behandelte Monokulturen auf Äckern zerschneiden sie. Ein zu kleines Gebiet bietet jedoch nicht genug Nahrung zum Überleben und in einen größeren Lebensraum zu wandern, ist in einer zersiedelten Landschaft unmöglich.*

***Streuobstwiesen mit ihren alten Baumbeständen und hohen Wiesen bieten einen besonderen Lebensraum.** Doch weil die Ernte aufwendiger ist als auf Plantagen und die artenreichen Wiesen Pflege bedürfen, werden viele Streuobstwiesen aufgegeben. Dabei sind sie nicht nur für die Artenvielfalt wichtig, sondern auch charakteristisch für die Odenwälder Kulturlandschaft. **Deshalb plant der Naturpark Neckartal-Odenwald, sich in den nächsten Jahren für den Erhalt, die Pflege und die Neuanlage von Streuobstwiesen einzusetzen.** Seit Jahren engagiert er sich mit dem Projekt „Blühender Naturpark“ bereits für die Anlage mehrjähriger Wildblumenwiesen mit heimischen Blüten. Sie bieten Lebensraum für Insekten, die wiederum Nahrung für Vögel und andere Tiere sind. Diese und weitere Strategien, um dem Artensterben entgegenzuwirken, hat der Naturpark Neckartal-Odenwald in seinem Naturparkplan 2030 entwickelt.*

*Sowohl das übergeordnete Leitbild als auch zukünftige Projekte wurden im Prozess des vergangenen Jahres erarbeitet. **Beteiligt waren dabei Mitgliedsgemeinden, Experten, Kooperationspartner und Bewohner des Naturparks.**¹*

Walldürn als Mitgliedskommune des Naturparks hat den Plan 2030 und damit die Entwicklung des Naturparks in den nächsten zehn Jahren mit festgelegt. Die Zielabweichung beschwört gleichzeitig mit der Umwandlung von Natur- und Naherholungsraum sowie von Streuobst- und Magerwiesen in eine 8,78 ha große Wohnbaufläche NOK-05 eine genau gegenteilige Entwicklung herauf. Die BI hält ein solches Vorgehen für mehr als fragwürdig, und es klingt wie Hohn, wenn man auf der Internetseite der

¹ <https://www.nokzeit.de/2020/08/03/naturparkplan-2030-abgeschlossen/>

Stadt lesen kann: „Und übrigens ist die Region um Walldürn auch wegen des hohen Freizeit- und Erholungswertes seiner Landschaft auch Mitglied im Naturpark Neckartal-Odenwald.“

Da die geplante Fläche NOK-05 den Zielen des Naturparkplans 2030 entgegenwirken, fordert die BI die Zielabweichung in eine Wohnbaufläche nicht umzusetzen.

Fläche NOK-05 widerspricht größtenteils den Zielen und Grundsätzen des ERP

Die Fläche NOK-05 trägt den Zielen und Grundsätzen der übergeordneten Planung des einheitlichen Regionalplans (ERP) der Metropolregion Rhein-Neckar in wesentlichen Punkten nicht Rechnung. Vorrangig sind hier die Prinzipien der Nachhaltigkeit, der Verdichtung, der natürlichen Lebensgrundlagen und der ökologischen Ressourcen zu nennen. Die Wohnbauflächenausweisung NOK-05 orientiert sich nicht an diesen Prinzipien, nimmt unbebaute Fläche in Anspruch und trägt damit zum weiteren Landschaftsverbrauch bei.

Die Fläche NOK-05 berücksichtigt die Verdichtung, Baulücken und Baulandreserven in Walldürn nicht in dem Maße, wie es angesichts der vorhandenen Potentiale (282 Baulücken, 24 größere Flächen, rechtsgültiges, großformatiges Baugebiet „Steinacker/Auerberg II“)² möglich wäre und steht dem Ziel, dass Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten ist, entgegen. Denn die Inanspruchnahme ist auf das Unvermeidbare zu beschränken. Die Entwicklung innerstädtischer Flächen scheint für die Stadt mit einer so großen Anstrengung verbunden zu sein, dass auf Flächenneuausweisungen auf der grünen Wiese als vermeintlich einfachere und „alternativlose“ Variante gesetzt wird. Die Anstrengung zur innerstädtischen Entwicklung muss jedoch zum Erreichen der Ziele im Sinne einer positiven und nachhaltigen Stadtentwicklung erwartet werden. Darüber hinaus schwächt ein derart großes Neubaugebiet wie NOK-05 alle Bemühungen, die innerstädtischen Potentiale zu entwickeln. Wird der Bedarf über ein Neubaugebiet gedeckt, lässt mittelfristig der Druck auf die Verfügbarmachung von Baulücken und freien innerstädtischen Flächen nach, die Anstrengungen über die geforderten 25% Aktivierungsrate fortzuführen.

Unter dem Punkt Freiraumsicherung, Freiraumnutzung beschreibt der Landesentwicklungsplan als übergeordnete Raumordnung, dass die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen sind. Darunter fallen die Naturgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sowie die Tier- und Pflanzenwelt. Ihr Bestand, die Regenerationsfähigkeit, sowie die Funktion und das Zusammenwirken sind dauerhaft zu sichern oder wiederherzustellen. Zudem wird das Ziel definiert, dass zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen ausreichend Freiräume zu sichern sind. Der ERP greift diese Vorgaben in der 1. Änderung auf, die Zielabweichung der Fläche NOK-05 nimmt jedoch keine Rücksicht auf die natürlichen Lebensgrundlagen, schützt und sichert diese nicht. Mit der Planung wird eine Basis geschaffen, dass bei einer Realisierung der Wohnbaufläche 8,74 ha an ökologischen Ressourcen, Erholungs- und landwirtschaftlicher Fläche unwiederbringlich verloren gehen. **Somit setzt sich die Zielabweichung über das verbindliche Ziel der Sicherung hinweg und wird von der BI abgelehnt.**

Vielmehr wird der jetzige Status der Fläche NOK-05 als Regionaler Grünzug den Zielvorgaben gerecht, denn diese dienen als großräumiges Freiraumsystem dem langfristigen Schutz und der Entwicklung der

² GVV-Hardheim-Walldürn, Flächennutzungsplan 2030, Begründung gemäß §9 Abs. 8 BauGB, S.16.

Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie dem Schutz und der Entwicklung der Kulturlandschaft in der Metropolregion Rhein-Neckar. Sie sichern die Freiraumfunktionen Boden, Wasser, Klima, Arten- und Biotopschutz sowie die landschaftsgebundene Erholung.

Aus Sicht der BI hätte ein Zielabweichungsverfahren nicht eingeleitet werden dürfen, denn **Ziele der Raumordnung eines für verbindlich erklärten Entwicklungsplans oder Regionalplans sind von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten**³. Die höhere Raumordnungsbehörde kann zwar in einem Einzelfall auf Antrag eine Abweichung von einem Ziel der Raumordnung zulassen, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden⁴. Im Falle der Fläche NOK-05 ist die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten aber nicht vertretbar, da:

- mit dem Baugebiet „Steinäcker/Auerberg II“ ein seit 1991 rechtskräftiges Baugebiet in der Größenordnung von 5,8 ha besteht.
- ein Potential von innerstädtischen Bauplätzen und größeren Flächen vorhanden ist.
- allein 7 ha Wohnbauflächenausweisung auf rein fiktiven Annahmen (Bundeswehr, P&G) beruhen.
- der ermittelten Wohnbauflächenbedarf für Walldürn den „tatsächlichen“ Bedarf um 2,13 ha überschreitet.

Fiktiv geltend gemachter Wohnraumflächenbedarf und die Mehrausweisung ergeben zusammen 9,13 ha und damit mehr als die 8,78 ha der Fläche NOK-05.

Wir halten es daher für nicht vertretbar, das übergeordnete und verbindliche Ziel des regionalen Grünzuges und Vorranggebietes für die Landwirtschaft zugunsten einer Wohnbaufläche aufzugeben.

Vorgaben des Landes zur Flächenentwicklung

Eine der größten Herausforderungen für eine nachhaltige Stadt- und Raumentwicklung ist die effiziente und am Gemeinwohl orientierte Bewirtschaftung der zur Verfügung stehenden, nicht vermehrbaren Ressource Boden. Lebensqualität und Funktionalität unserer Städte und Gemeinden werden dadurch maßgeblich beeinflusst. Es kommt daher darauf an, bestehende Siedlungs- und Freiraumstrukturen mit hoher Qualität zu entwickeln. Ziel für das kommunale Flächenmanagement ist es, innerörtliche Flächenreserven und Potenziale zu aktivieren. Hohe Bedeutung hat derzeit vor allem die Mobilisierung von Flächenpotentialen im Innenbereich für eine qualitätsvolle und gleichzeitig bezahlbare Wohnraumversorgung.

Der Vorrang der Innenentwicklung und eine aktive Bodenpolitik stehen dafür, bestehende Zentren, Quartiere und Infrastrukturen zu stärken. Dies gilt auch und gerade in Zeiten wirtschaftlicher Dynamik und eines hohen Wohnraumbedarfs. Denn Innenentwicklung trägt dazu bei, Wohnraum zu schaffen, Freiräume zu qualifizieren und Gewerbeareale zu entwickeln. Kosten und Verkehr werden reduziert, die Nahversorgung gesichert, Miteinander und Urbanität ermöglicht.

³ Landesplanungsgesetz (LplG), in der Fassung vom 10. Juli 2003, § 4 (1) Bindungswirkungen der Ziele und Grundsätze der Raumordnung.

⁴ Ebenda, § 24 Zielabweichungsverfahren.

Wo und wie bebaubare Flächen gewonnen werden – also die Frage, wo und wie wir künftig leben, arbeiten und uns erholen – beeinflusst Funktionalität und Lebensqualität in den Städten und Gemeinden maßgeblich und auf lange Sicht. Viele Kommunen betreiben daher bereits aktiv ihre Entwicklung nach innen. Im Fokus steht dabei, Potenziale wie beispielsweise Baulücken, Konversionsflächen und Aufstockungsmöglichkeiten zu aktivieren. Innenentwicklung ist eine herausfordernde Aufgabe und ein stetiger Prozess, der unter Einbeziehung aller beteiligten Akteure dauerhaftes Engagement, Bewusstsein und Unterstützung erfordert.

<https://wm.baden-wuerttemberg.de/de/bauen/landes-und-regionalplanung/flaechenmanagement/>

Unverzichtbar für eine erfolgreiche zukunftsorientierte Stadtentwicklung ist die Erstellung und regelmäßige Fortentwicklung eines umfassenden gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger. Zu einem solchen Konzept gehört vor allem eine Analyse des lokalen Wohnungsbestandes und Wohnungsbedarfs, der Bevölkerungsentwicklung, der Einzelhandelsstruktur und wohnungsnahen Grundversorgung, des Bildungs- und Arbeitsangebots, der sozialen und integrationsfördernden Einrichtungen sowie der Verkehrsinfrastruktur, an die sich eine konkrete kommunale Zielvorstellung anschließt.

Von diesem gesamtstädtischen Konzept ist ein gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept abzuleiten, in dem die Ziele und Maßnahmen zur Problembewältigung im Fördergebiet dargestellt sind. Die Aktualität dieses gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Konzepts ist durch zielorientierte Fortschreibungen sicher zu stellen. Bei der Erarbeitung und Fortschreibung dieses integrierten, gebietsbezogenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts sind die Bürgerinnen und Bürger zu beteiligen.

<https://wm.baden-wuerttemberg.de/de/bauen/staedtebaufoerderung/foerderschwerpunkte-und-programme/>

Zielabweichung der Gebietsfläche NOK-05 widerspricht den Zielen der Landesregierung

Bauen neu denken (Punkt 11 Koalitionsvertrags JETZT FÜR MORGEN der Landesregierung BW)

Im aktuellen Koalitionsvertrag der Landesregierung ist die Novellierung des seit 2002 gültigen Landesentwicklungsplans (LEP) festgeschrieben. Die 1. Änderung des ERP greift der Novellierung des LEP und somit dem Raumordnungsverfahren vor und ist daher in seiner zeitlichen Determinierung zu hinterfragen.

Stichwort Flächenverbrauch „Netto-Null“

Im Koalitionsvertrag wird die „Netto-Null“ im Flächenverbrauch ausgegeben: *Unser Boden ist ein begrenztes Gut. Wir werden den anhaltend hohen Flächenverbrauch reduzieren. Unser Ziel ist die Netto-Null beim Flächenverbrauch. Die Sicherung von landwirtschaftlichen Flächen, notwendigen Grünflächen in Ballungsgebieten und Naturschutzflächen ist uns wichtig.* (Koalitionsvertrag, S. 137)

Die Fläche NOK-05 ist Vorrangfläche für die Landwirtschaft, ist regionaler Grünzug und Fläche des Biotopverbunds. Somit alles Ziele zur Erhaltung eines begrenzten Gutes.

Stichwort „Klimaschutz im Ländlichen Raum“

Wir werden Aspekte des Klimaschutzes verstärkt im Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) verankern. So wollen wir insbesondere dem Klimaschutz und dem Flächenerhalt dienende Sanierungen, die Umnutzung von Gebäuden sowie investive Maßnahmen unterstützen. Dabei setzen wir weiterhin auf regionale Baukultur und setzen uns für eine Vereinfachung im Bereich des Baurechts und des Denkmalschutzes ein. Bestehende Bebauungspläne im Bestand sollten innerhalb der kommenden zehn Jahre mit dem Ziel der klimadienlichen und flächenschonenden Nachverdichtung unter Verwendung klimaschonender Baustoffe weiterentwickelt werden. Für innerörtliche Abbrüche alter Bausubstanz ohne Entwicklungspotential wollen wir höhere Förderanreize schaffen. (Koalitionsvertrag, S. 108)

Das Zielabweichungsverfahren mit einer Ausweisung des Gebiets NOK-05 als Wohnbaufläche konterkariert diese Bestrebungen. Es würde mehr versiegelte Fläche, mehr Individualverkehr und weniger Nachverdichtung entstehen.

Stichwort „Wohnen“

Wohnraumoffensive BW fortsetzen – Kompetenzzentrum Wohnen stärken: Neben der Wohnraumförderung setzt die Wohnraumoffensive BW neue Impulse für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Hierfür beschreitet sie ganz bewusst Neuland in den wichtigen Themenfeldern Boden, Bauen und Bewusstsein. Sie ist ein wichtiges Instrument und soll fortgesetzt werden. Das Kompetenzzentrum Wohnen soll darauf ausgerichtet werden, bei allen wesentlichen Schritten auf dem Weg hin zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zielorientiert zu beraten. Damit geben wir insbesondere den mittleren und kleineren Städten und Gemeinden im Land eine Hilfestellung für qualitätsvolle Planungen und effiziente Umsetzungsschritte. Dabei legen wir besonderen Wert auf innovative Beratungskonzepte und Akteursvielfalt in der Beratung. Wir werden das Angebot der Wohnraumoffensive BW um eine Säule zum sparsamen Umgang mit Flächen sowie um eine Säule zur Entwicklung gemischter Quartiere, in denen Wohnen und Arbeiten zusammen gedacht werden, erweitern. (Koalitionsvertrag, S. 135)

Bestehenden Wohnraum besser und effektiver nutzen: Statt nur neu zu bauen, wird das Umbauen und Modernisieren immer wichtiger. Deshalb wollen wir beispielsweise barrierefreien Wohnraum, gemeinschaftliche Wohnformen sowie Dachausbauten und Aufstockungen leichter ermöglichen und dafür bürokratische Hindernisse abbauen, genauso wie für innovative Modelle für Wohnraum, der sich der individuellen Lebenssituation anpasst.“ (Koalitionsvertrag, S. 135)

Kommunen sollen wirksame Anreize zur Wohnraum(re)aktivierung erhalten. Dies kann beispielsweise die Unterstützung der Wiedervermietung leerstehender Wohnungen sein, die Vermittlung von lebensphasengerechtem Wohnraum oder die temporäre Nutzung von Baulücken durch geeignete Prämienmodelle. Gegebenenfalls können vom Kompetenzzentrum Wohnen weitere Programme hierfür eingerichtet werden.“ (Koalitionsvertrag, S. 136)

Hier werden Instrumentarien erweitert, neu definiert und Anreize geschaffen, dass Wohnen im Bestand, in zeitgemäßen Wohnformen mit Blick auf Alte und Junge, Familien und Singles attraktiv gestaltet werden kann. Wohnbaufläche wie NOK-05 wird dem Einfamilien-Häuslebauer vorbehalten bleiben. Sie

verschlingt zudem Unsummen an bereits knappen Finanzressourcen, die dann in der sozialen wie zukunftsweisenden Wohnraumgestaltung fehlen.

Stichwort „Städtebau“ – „Kommunale Instrumente für den sparsamen Umgang mit Flächen stärken“

Unser Boden ist ein begrenztes Gut. Wir werden den anhaltend hohen Flächenverbrauch reduzieren. Unser Ziel ist die Netto-Null beim Flächenverbrauch. Die Sicherung von landwirtschaftlichen Flächen, notwendigen Grünflächen in Ballungsgebieten und Naturschutzflächen ist uns wichtig.“ (Koalitionsvertrag, S. 137)

„Potenziale der Innenentwicklung ausschöpfen – Flächenverbrauch reduzieren: In den Städten Baden-Württembergs besteht nach wie vor großes Potenzial für (Nach-)Verdichtung und Wachstum, insbesondere auf bereits bebautem Stadtgebiet. Um den Bedarf an Wohnraum dennoch schnell und gleichzeitig flächensparend zu decken, sollen getreu dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ bestehende Innenentwicklungspotenziale vorrangig vor der Neuausweisung von Wohnbauflächen genutzt werden. Dazu gehört die (Re-)Aktivierung von Brach-, Konversions- und Altlastenflächen ebenso wie eine dem Umfeld angepasste (auch nachträgliche) verdichtete Bebauung (etwa durch Aufstockungen). Die Städte und Gemeinden sollen bei diesen Maßnahmen rechtlich, organisatorisch, datenbasiert und finanziell durch einen Aktionsplan „Flächensparen“ und Förderprogramme unterstützt werden. So soll unter anderem das Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ in Förderspektrum (etwa im Hinblick auf Flächenrecycling), Volumen und Antragsberechtigung wesentlich ausgebaut werden.“ (Koalitionsvertrag, S. 137 f)

„Wir streben an, die quantitativen Potenziale der großen Wohnungsbestände der 1950er bis 1970er Jahre im Rahmen einer Sanierungswelle nutzbar zu machen und als gemischte, lebenswerte Quartiere für alle weiterzuentwickeln. Ebenso bieten die ortsbildprägenden Einfamilienhausgebiete Möglichkeiten der Nachverdichtung, der barrierefreien Umgestaltung sowie die Unterteilung in zwei oder mehr Wohneinheiten. Wir wollen die Kommunen bei der proaktiven Gestaltung des dort vielerorts stattfindenden Generationswechsels unterstützen, um da, wo es möglich ist, Einfamilienhausgebiete zu qualitätsvollen, generationengerechten, lebenswerten Quartieren umzugestalten.“ (Koalitionsvertrag, S. 138)

„Mit der Hilfe von Flächen-Scouts bei den Regionalverbänden wollen wir vor allem kleinere Gemeinden bei der Aktivierung von Brachflächen unterstützen. Neubaugebiete auf der grünen Wiese sollen so vermieden werden.“ (Koalitionsvertrag, S. 138)

“Die Städte und Gemeinden werden wir bei der Gründung von „Fonds für Flächentausch“ unterstützen, im Rahmen derer bereits bebaubare Grundstücke gegen Anteile an einem Wohnraumpool oder zukünftig umzulegende Grundstücke getauscht werden können. In Modellprojekten werden wir handelbare Flächenzertifikate erproben. Zudem sollen Städte und Gemeinden ihre Potenziale zur Innenentwicklung systematisch digital erfassen (inkl. Brachenflächenkataster) und offenlegen. Bei der Aktualisierung alter Bebauungspläne unterstützen wir sie ebenso wie bei deren Klimacheck.“ (Koalitionsvertrag, S. 138)

„Um parallel die Akzeptanz in der Bevölkerung für dichteres Bebauen zu steigern, bedarf es einer breit angelegten **Informationsoffensive, durch die positive Beispiele für eine angepasste verdichtete Bauweise vor allem in Gemeinden ländlicher Räume kommuniziert werden. Die Akademie Ländlicher Raum Baden-Württemberg soll mit ihren Angeboten dabei eine stärkere Rolle spielen und durch**

Workshops für Gemeinderätinnen und Gemeinderäte wie für Bürgerinnen und Bürger aktiv dazu beitragen, die Akzeptanz für eine verdichtete Bauweise zu steigern.“ (Koalitionsvertrag, S. 138)

*„Wir wollen die Grundsteuer um eine **Grundsteuer C auf Bauland** erweitern, um den Kommunen Steuerungsinstrumente für unbebaute Grundstücke, z. B. für Nachverdichtungen im Innenbereich in die Hand zu geben.“ (Koalitionsvertrag, S. 138)*

Hier ist alles gesagt, was die Fläche NOK-05 in ihrer Zielabweichung als zusätzliche Wohnbaufläche ausschließt. Die Zielabweichung stellt eine Zuwiderhandlung gegenüber den raumordnerischen Zielen der Landesregierung dar, weil die voran aufgeführten Potentiale der Innenentwicklung in Walldürn vorhanden, aber nicht im geforderten Maß genutzt werden.

Nationale Stadtentwicklungspolitik

Die Nationale Stadtentwicklungspolitik ist eine Gemeinschaftsinitiative von Bund, Ländern und Kommunen. Sie setzt die Inhalte der LEIPZIG CHARTA zur nachhaltigen europäischen Stadt seit 2007 in Deutschland um. Im Fokus steht die Etablierung einer integrierten Stadtentwicklung, die fachübergreifend die anstehenden ökonomischen, ökologischen und gesellschaftlichen Herausforderungen in den Städten und Gemeinden angeht. Dazu werden unter dem Dach der Nationalen Stadtentwicklungspolitik Strategien und Instrumente (z. B. Städtebauförderung) von Vertretern aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft, Wissenschaft und Zivilgesellschaft kontinuierlich weiterentwickelt. Mit dem Memorandum Städtische Energien – Zukunftsaufgaben der Städte wurden 2012 die Zielsetzungen für die kommenden Jahre formuliert.

Die Aktivitäten der Nationalen Stadtentwicklungspolitik konzentrieren sich auf sechs Handlungsbereiche, in denen sich die Interessierten einbringen können:

- Bürger für ihre Stadt aktivieren – Zivilgesellschaft
- Chancen schaffen und Zusammenhalt bewahren – soziale Stadt
- Innovative Stadt – Motor der wirtschaftlichen Entwicklung
- Die Stadt von morgen bauen – Klimaschutz und globale Verantwortung
- Städte besser gestalten – Baukultur
- Die Zukunft der Stadt ist die Region – Regionalisierung

Bisher hat die Verband Region Rhein-Neckar das Ziel nicht erreicht. Wir fordern daher die Einhaltung der Ziele.

Wettbewerb mit anderen Gemeinden

In Walldürn will man billige Bauplätze für junge Familien schaffen, damit diese sich verwirklichen können (so ein Schreiben der Stadt an die Eigentümer von Grünland zum Wohnbaugebiet „Neuer Wasen“, s. Anlage). Genau dies wird auch der Hintergrund für die Ausweisung des „Vorderen Wasen II“ (NOK-05 als Wohnbaugebiet sein. In einer persönlichen Erklärung in der Gemeinderatssitzung am 28.07.2020 führte Bürgermeister Markus Günther an, dass andere Gemeinden viele Bauplätze

vorweisen können (Buchen 200 und Osterburken fast 100 Stück ...) und dass Walldürn deshalb in gleicher Größe nachziehen müsse.

Die BI fragt an dieser Stelle, ob es um einen tatsächlichen Bedarf geht - was widerlegbar ist - oder um Selbstverwirklichung? Wer betrachtet die Folgekosten, wenn immer weniger Einwohner immer mehr Straßen und Kanäle unterhalten müssen? Ist der ruinöse Wettbewerb zwischen den Gemeinden um junge Familien so noch finanzierbar? Bzw. ist es gerechtfertigt dafür wichtiges Grünland zu verschwenden?

Neues Bauland schaffen, um den Nachbargemeinden die Einwohner abzuwerben, während immer mehr Häuser leer stehen und das Potential der Siedlungen aus den Nachkriegsjahrzehnten nicht einmal erfasst ist. Eine Spirale, durch die alle Gemeinden verlieren.

Laut Postbank Wohnatlas 2021, mit seiner Prognose zur Immobilienpreisentwicklung bis 2030⁵ ist der Neckar-Odenwald-Kreis einer der schlechtesten Landkreise bei der Immobilienpreisentwicklung in Süddeutschland.

Wir fordern den Verband Region Rhein-Neckar auf, seine Aufgaben gemäß Staatsvertrag wahrzunehmen und den ruinösen Wettbewerb finanziell schwacher Gemeinden untereinander zu unterbinden und nicht zu fördern. Ebenso sollen Preisentwicklungen mitbetrachtet werden.

Fehlende Angaben im Umweltbericht

Im Umweltbericht zu NOK-05 fehlen aus unserer Sicht wesentliche Aussagen:

1. Konflikte mit dem Wildtierkorridor sind zu vermeiden
2. Die Streuobstwiesen müssen im weiteren Verfahren berücksichtigt werden
3. trockene / feuchte Offenlandlebensräume

Unverständliche Logik im Umweltbericht

Bei der Fläche NOK-04 in Walldürn-Gerolzahn geht der Verband davon aus, dass die vorgesehene Gebietsänderung mit voraussichtlich hohen negativen Umweltauswirkungen verbunden ist und schreibt, dass das Gebiet daher aus Umweltgesichtspunkten für eine wohnbauliche Entwicklung nicht geeignet sei und dass bei einer Fläche von 0,6 ha.

Auf der anderen Seite ist das Gebiet NOK-05 in Walldürn mit vergleichbarer Lage und gleichen Voraussetzungen als geeignet bewertet, und das bei annähernd 9 ha Landschaftsverbrauch.

Wir fordern den Verband Region Rhein-Neckar auf, dieselben Maßstäbe auf alle Gebiete gleichermaßen anzuwenden.

⁵ <https://www.postbank.de/dam/postbank/presseartikel/2021/Postbank-Wohnatlas-2021-Prognose-bis-2030.jpg>

Textbausteine

Die Verwendung von Textbausteinen in der 1. Änderung des ERP bei den einzelnen, aber unterschiedlichen Gebieten/Flächen, spiegelt eine gewisse Beliebigkeit wider.

Beispiel aus dem Umweltbericht. Folgender Satz steht bei jedem Gebiet:

Nach Auswertung der vorhandenen Datengrundlagen ist aus regionaler Sicht von keinem, auf der nachgelagerten Ebene unlösbaren artenschutzfachlichen Konflikt auszugehen.

Aufgabe der Raumordnung ist es sicherlich nicht, bis ins Detail zu gehen. Es kann aber auch nicht Aufgabe sein, den Kommunen und Verbänden zu suggerieren, dass alles möglich, weil ausgleichbar ist.

Schlussbemerkung

Die 1. Änderung des ERP stellt erkennbar die Weichen in die richtige Richtung. Exemplarisch seien hier die Schlagwörter „Bedarfsgerechte Wohnungsversorgung“, „Vorrang der Innenentwicklung“ oder „Flächensparende Siedlungskonzeptionen“ genannt. Nur, die Städte und Gemeinden fahren fast alle auf einem anderen Gleis. Die Tagespresse ist voll von Erfolgsmeldungen in der Ausweisung neuer Wohn- oder Gewerbebauflächen. Die Gemeinden, die den alternativlosen Flächenverbrauch propagieren, befinden sich quasi auf der Hochgeschwindigkeitsstrecke, während sich andere abgehängt auf dem Abstellgleis wähnen, weil die letzte Kohle verheizt ist.

Aus Sicht der BI ist es wichtig, die raumordnerischen Weichen zu stellen, man muss dann aber auch die Städte und Gemeinden der Metropolregion aufs richtige Gleis setzen. Da hilft es nicht, wenn viele Ziele und Grundzüge des ERP mit dem unverbindlichen Verb „soll“ oder „sollen“ als Empfehlung daherkommen.

Und, es gibt sie doch, die klare Analyse und deutliche Ansage auf Seite 8 zu 1.4.1.4 im ERP: *Die Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungszwecke hat sich in der Vergangenheit kontinuierlich fortgesetzt. **Anhaltend günstige Rahmenbedingungen für wohnbauliche Investitionen (z.B. dynamische Konjunktur, niedriges Zinsniveau) haben zur Folge, dass trotz verstärkter Konzentration der Planungsträger auf die siedlungsstrukturelle „Innenentwicklung“ der Flächenverbrauch zwar etwas reduziert werden konnte, jedoch noch immer keine grundlegende Trendwende zu erkennen ist. Deshalb **müssen** diesbezüglich Aktivitäten mit dem Ziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung weiter intensiviert werden, damit eine grundlegende Verschlechterung der natürlichen Lebensgrundlagen verhindert wird.** Der Vorrang der Nutzung von verfügbaren Flächenpotenzialen im Siedlungsbestand unterstützt maßgeblich das Ziel einer nachhaltigen Entwicklung, den Bodenschutz sowie die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen. Unter Innenentwicklung werden hier alle Maßnahmen verstanden, bei denen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Siedlungsflächen innerörtliche Potenziale, insbesondere Baulücken, Nachverdichtungspotenziale, Brach- und Konversionsflächen für Wohnzwecke erstmals oder wieder aktiviert werden. Dazu gehören auch die im Rahmen von „Raum+“ in enger Kooperation mit den Kommunen erstmals regionsweit ermittelten Innenentwicklungspotenziale. Darüber hinaus sind auch bestehende und potenzielle Leerstände mit in die Betrachtung einzubeziehen. Der Begriff Außenentwicklung beinhaltet entsprechend die Inanspruchnahme von Flächen für Wohnzwecke außerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches.*

Aus Sicht der BI muss eine Aktivität mit dem Ziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung die Ablehnung der Zielabweichung der Fläche NOK-05 sein. Die Umwandlung in eine Wohnbaufläche ist weder alternativlos noch nachhaltig. Sie ist angesichts eines als dramatisch zu bezeichnenden Klimawandels verantwortungslos und wird den folgenden Generationen nicht gerecht. Wagen wir die Fahrt in die Zukunft und nehmen die richtige Weiche.

Walldürn, 25. Juni 2021