

An
die Gemeindeverwaltung Abstatt
Rathausstraße 30
74232 Abstatt

Datum: 13. August 2025

Betreff: Stellungnahme zu dem Bebauungsplan „Wehräcker II“ in Abstatt

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Zenth,
sehr geehrte Damen und Herren,

die Fraktion der LWA reicht mit den nachfolgenden Punkten fristgerecht zu der Auslegung des Bebauungsplans „Wehräcker II“ ihre Stellungnahme ein.

Schutzgut Boden:

Das Schutzgut Boden ist auf dem Gebiet, auf welchem das Neubaugebiet „Wehräcker II“ errichtet werden soll, von sehr hoher Qualität. Daher sollten diese Flächen ausnahmslos für die nachhaltige Lebensmittel- bzw. Futtermittelproduktion der Landwirtschaft zur Verfügung stehen. Um die Verhältnismäßigkeit darzustellen, anbei ein praxisnahes Beispiel. Die zukünftig versiegelte Fläche könnte ca. 70 Personen pro Jahr mit Weizenprodukten ernähren.

Damit ein Boden von solch einer hohen Qualität entstehen kann, bedarf es einen Zeitraum von mehreren Dekaden. Ausschlaggebend hierfür sind komplexe biochemische und physikalische Prozesse, welche wichtige Funktionen im Wasser-, Nährstoff und Klimahaushalt erfüllen.

Die geplante Neuversiegelung von ca. 5590m² lässt den Versiegelungsgrad von 2% auf 51 % ansteigen. Hierdurch verliert der Boden seine Funktion vollständig, sodass die Wertstufe dieser Böden mit „null“ gewertet wird. Der Eingriff in das hier aufgezeigte Schutzgut ist somit als erheblich zu betrachten.

Schutzgut Luft und Klima:

Das Gebiet Wehräcker II, sowie die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen fungieren als Freiland-Klimatop. Diese zeichnen sich durch einen ungestörten, stark ausgeprägten Tagesgang von Temperatur und Feuchte sowie einer starken Frisch-/ und Kaltluft-produktion aus. Aufgrund einer hohen Empfindlichkeit gegenüber baulichen Maßnahmen (nutzungsändernden Eingriffen) können klimatische Beeinträchtigungen herbeigeführt werden. Im Regelfall käme es zu einem spürbaren Temperaturanstieg. Dadurch müsste der HBI (Hitzebetroffenheitsindex) für dieses Plangebiet deutlich nach oben korrigiert werden. Eine natürliche Abkühlung in diesem Bereich könnte somit nur schwer gewährleistet werden.

Artenschutz:

Artenschutz ist im Falle eines Bebauungsplanverfahrens nicht abwägbar und muss im Plangebiet vollumfänglich durchgeführt werden. Es ist nicht ratsam einen veralteten Artenschutzbericht von 2019 als Grundlage für eine Begründung heranzuziehen. Innerhalb von sechs Jahren verändert sich die Fauna und Flora. Durch die klimatischen Einflüsse kann innerhalb dieses Zeitraums eine andere Vegetation entstehen. Welche schützenswerten Tiere sich in diesem Gebiet in den letzten Jahren angesiedelt haben, kann erst mit bestimmter Sicherheit gesagt werden, wenn zu unterschiedlichen Tages- und Nachtzeiten eine Bestandsaufnahme durchgeführt wurde. Da diese Untersuchung bis zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vollumfänglich vorliegt, sollte dieses Versäumnis schnellstmöglich nachgeholt werden.

Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise:

Bei Flächenneuausweisungen in Flächennutzungsplänen nach § 5 BauGB und von nicht aus dem FNP entwickelten Bebauungsplänen nach § 8 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 soll der geplante Bedarf an Wohnbauflächen und Gewerbebauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung geprüft werden. Der Maßstab der Prüfung beruht auf den Vorgaben des Baugesetzbuches, insbesondere § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) – ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden ist einer zusätzlichen Flächenversiegelung für eine bauliche Nutzung vorzuziehen.

Für die Plausibilität des Planungsansatzes zum Wohnbauflächenbedarf kommt es deshalb insbesondere auf die Nachvollziehbarkeit des vom Plangeber ermittelten Bedarfs aus der Bevölkerungsentwicklung (ggf. prognostizierter Bevölkerungszuwachs, Wanderungsgewinne), der Entwicklung der Belegungsdichte (EW/WE, Wohnfläche/EW) sowie auf die Nachvollziehbarkeit des Flächenneubedarfs an.

Die Berechnungsmethode setzt dadurch an, dass zu Beginn sowohl ein Einwohnerzuwachs (EZ1) als auch eine prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ2) über einen Zeitraum von 15 Jahren ermittelt werden. Im Nachgang werden beide Werte addiert und zur Ermittlung eines Wohnbauflächenbedarfs herangezogen. Bezüglich der Einwohnerdichte werden für Gemeinden generell 50 Einwohner pro Hektar als Orientierungswert angenommen. Mit den Daten des statistischen Landesamts ergeben sich für die Kenngrößen EZ1 und EZ2 nachfolgende Werte:

EZ1: 223 Personen
EZ2: -221 Personen

Ermittelter Einwohnerzuwachs (EZ= EZ₁ + EZ₂)

----- = ha Bedarf Wohnbaufläche (relativ)

jeweiliger Bruttomindestwohndichtewert (in EW/ha) =====

Quelle: Baden-Württemberg: Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau. Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB Vom 15. Februar 2017

Durchführung der Berechnung:

$$\frac{223 \text{ EW} + (-221 \text{ EW})}{50 \left(\frac{\text{EW}}{\text{ha}} \right)} = 0,04 \text{ ha} = 400 \text{ m}^2$$

An dieser Stelle muss auf zwei wichtige Erkenntnisse hingewiesen werden:

- 1.) Die Fläche des geplanten Neubaugebiets Wehräcker II beträgt 1,14 ha (11400m²), dem gegenüber steht der errechnete Wohnraumbedarf von 0,04ha (400m²). Folglich ist Wehräcker II um den Faktor 28,5 größer. In welcher Verhältnismäßigkeit steht also das geplante Baugebiet zu dem errechneten Wohnraumbedarf?
- 2.) Die Formel und deren Ergebnis kann mit anderen Worten auch wie folgt beschrieben und gedeutet werden: Die Gemeinde Abstatt würde ein Baugebiet von 1,14ha für 2 Personen ausweisen, welche errechnet nur eine Fläche von 0,04 ha benötigten. In welchem Verhältnis steht das? Könnten die beiden Personen nicht in leerstehenden Bestandsobjekt untergebracht werden?

Starkregenerisikomanagement:

Die Vergangenheit, besonders das Jahr 2023, hat uns gelehrt, dass bei Starkregenereignissen die Gemeinde Abstatt von Überschwemmungen und Schlammlawinen nicht verschont geblieben ist. Begünstigt durch die stark ausgeprägten Hitzeperioden fließt bei Starkregen das Wasser über den ausgetrockneten Boden und kann dementsprechend nicht versickern. Die südliche Häuserfront des Neubaugebiets (siehe Abbildung 1) steht somit in einem gefährdeten Bereich, wenn die Wassermassen über den Landgraben hinweg abfließen. Welche Schutzmaßnahmen werden für die zukünftigen Bewohner installiert bzw. sind vorgesehen, um zukünftige Überschwemmungen zu minimieren?

Wichtig wäre an dieser Stelle auch die möglichen Eigentümer über die Überflutungsrisiken vorab zu informieren und aufzuklären.

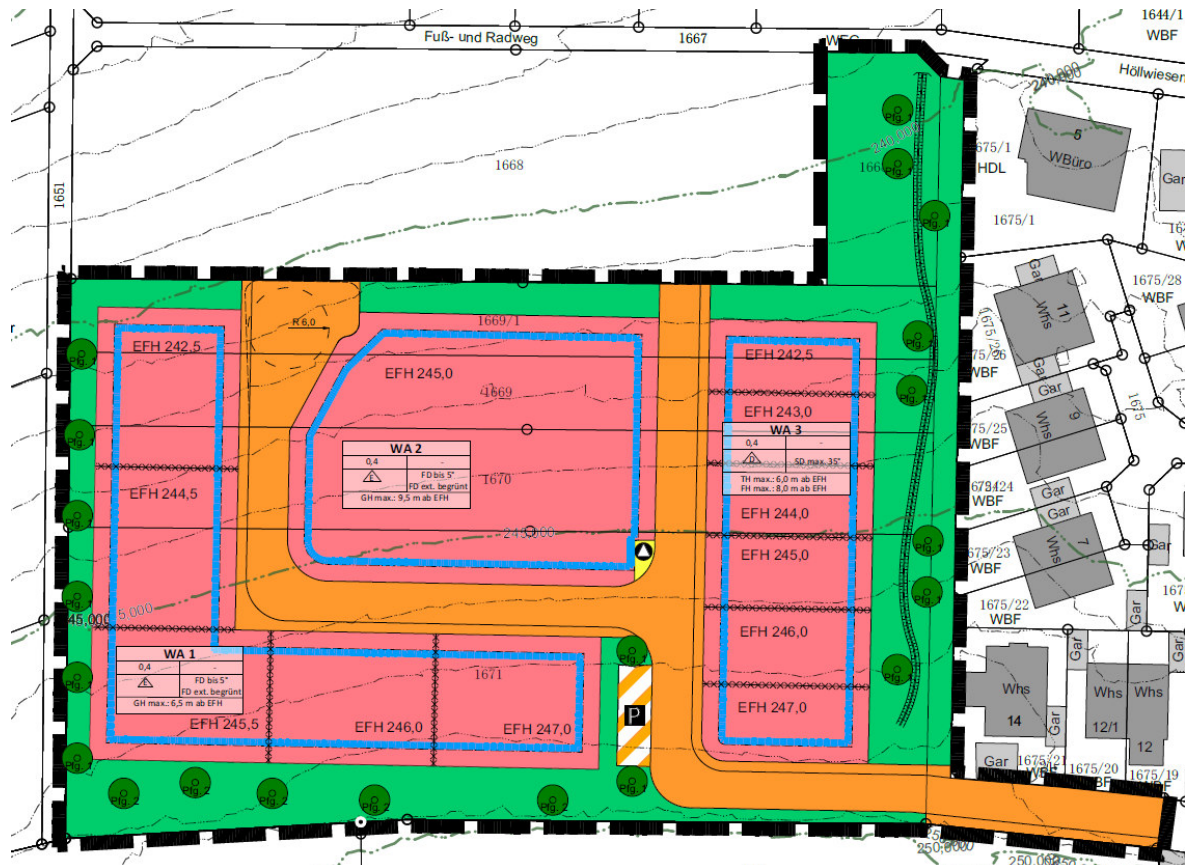


Abbildung 1: Bebauungsplan Wehräcker 2

Wirtschaftlichkeit

Generell muss bei diesem Projekt die Wirtschaftlichkeit hinterfragt werden. Die aktuell gültige Version des Bebauungsplans wurde diverse Male von dem Planungsbüro „Roosplan“ verändert und angepasst. Dabei sind mitunter hohe Planungskosten entstanden. Die aktuelle Zwischensumme beläuft sich auf ca. 145.000€. In diesem Wert sind die Kosten, welche seitens der Kommune aufgebracht werden mussten, um die entsprechenden Flurstücke käuflich zu erwerben, nicht inkludiert. Diese müssen separat betrachtet werden. Laut unserem Verständnis werden die Gesamtkosten auf den Quadratmeterpreis umgelegt. Daher stellt sich die Frage, wer sich diese Preise in der heutigen Zeit noch leisten kann. Im schlimmsten Fall wäre ein Baugebiet ausgewiesen und die Bauplätze könnten nicht oder nur teilweise verkauft werden. Somit wäre der eigentliche Zweck verfehlt. Schlussendlich müssen noch die jährlichen Wartungskosten für das Neubaugebiet durch den Bauhof berücksichtigt werden (Salzstreuen, Mäharbeiten,...). Auch hier fallen Mehrkosten für die Kommune an.

Wir bitten unsere Bedenken und Hinweise in die weiteren Planungen mitaufzunehmen und zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen,
die Gemeinderäte der LWA-Fraktion

Susanne Krafft: _____

Dr. Helfried Vogel: _____

Samuel Klenk: _____

Lars Baumgärtner _____