



BUND-Umweltzentrum Ortenau • Hauptstr. 21 • 77652 Offenburg

Gemeinde Berghaupten  
Rathausplatz 2  
77791 Berghaupten

Umweltzentrum  
Ortenau

Bund für Umwelt und Naturschutz  
Deutschland (BUND)  
Landesverband  
Baden-Württemberg e.V.

Petra Rumpel  
Geschäftsführerin

Tel. 0781/25484

bund.umweltzentrum-  
ortenau@bund.net  
www.uz-ortenau.bund.net

18.08.2020

## Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Bettacker III“ in Berghaupten

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13 b möchten wir Stellung nehmen. Die von uns bereits im Vorfeld dargelegten Kritikpunkte wurden nicht entkräftet, wir lehnen die vorgelegte Planung deshalb weiterhin ab.

Vorab möchten wir auf die generelle Haltung des BUND zu Neubaugebieten eingehen. Jedes Baugebiet im Außenbereich kostet das Allgemeinwesen mehr als es an Steuereinnahmen einbringt. Das wurde durch das Deutsche Institut für Urbanistik mehrfach nachgewiesen: "Die Beispielrechnungen für Gemeinden in Wachstumsregionen am Rande größerer Städte zeigen, dass beim Wohnungsbau die gesamten Folgekosten für innere und äußere Erschließung sowie soziale Infrastruktur höher sein dürften als die zusätzlichen Einnahmen. Eine negative Bilanz ergibt sich oft auch für die Ausweisung neuer Gewerbegebiete" (<https://difu.de/presse/2008-02-05/neue-baugebiete-bringen-gemeindeneher-finanzielle-verluste.html>). Daher ist die Notwendigkeit eines Baugebiets genau zu überprüfen, da es nicht nur mit Lärm- und Verkehrsbelastungen einhergeht, sondern auch mit steigenden Abgaben und Gebühren für die Wohnbevölkerung.

Ein Tool zur Prüfung der fiskalischen Auswirkungen findet sich hier:  
<https://www.was-kostet-mein-baugebiet.de/>

**Bankverbindung:**  
Sparkasse Offenburg  
IBAN: DE44 6645 0050 0000 6691 52  
BIC: SOLADES1OFG

Der BUND ist eine anerkannte Natur- und Umweltschutzvereinigung nach UmwRG und NatSchG Baden-Württemberg. Spenden sind steuerabzugsfähig. Erbschaften und Vermächtnisse an den BUND sind von der Erbschaftssteuer befreit.

In Zeiten von Klimakrise und Artensterben sollte die Vermeidung von Flächenversiegelung ein vorrangiges Anliegen der kommunalen Politik darstellen. Ein „weiter so wie bisher“ verschlimmert nicht nur bestehende Umweltprobleme, sondern beeinträchtigt massiv die Lebensgrundlagen zukünftiger Generationen. Die Verantwortung kann nicht nur auf die höheren politischen Ebenen geschoben werden. Auch die Kommunen müssen sich als Teil der Lösung verstehen und ihre Spielräume zur Gestaltung einer nachhaltigen Zukunft ausnutzen.

Speziell zum geplanten Neubaugebiet und dem Verfahren nach § 13b haben wir folgende Einwände:

#### 1. Voraussetzungskriterien für die Anwendung von § 13b BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13b wurde ursprünglich als Instrument zur schnellen Schaffung von Wohnraum für Flüchtlinge eingeführt und wird in unseren Augen in diesem Kontext zweckentfremdet.

Voraussetzung für die Anwendung von § 13b ist eine Angrenzung an im Zusammenhang bebaute Ortsteile, und zwar an einer im Verhältnis zur Gesamtgröße nicht nur unwesentlichen Grenze. Die Vorschrift lässt ausdrücklich keine Zersiedelung des Außenbereichs zu, sondern nur eine abrundende Erweiterung in den Außenbereich. Im vorliegenden Fall schließt sich das neu geplante Baugebiet aber nur mit einem kurzen Schenkel an eine bestehende, zusammenhängende Bebauung an. An der Seite des zweiten Schenkels findet sich nur ein Einzelhaus. Eine Verbindung zur linienhaften Bebauung entlang der Talstraße, wie sie in der Begründung zitiert wird, ist nicht gegeben und eine abrundende Funktion ebenfalls nicht zu erkennen.

Wenn dagegen ein neuer Siedlungsbereich im bisherigen Außenbereich entsteht, wie es bei der vorliegenden Planung der Fall ist, kann § 13b nicht angewendet werden. Der BUND weist auf entsprechende Einschätzungen in früheren Verfahren hin (siehe Urteil des VGH München vom 05.04.2018, 15 NE 18.382) und behält sich rechtliche Schritte vor.

## 2. Wohnbedarfsanalyse, übermäßiger Flächenverbrauch durch EFH und DDH Bebauung

Die Reduktion des Flächenverbrauches ist eines der zentralen Ziele von Bund und Land. Besonders die Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen in Bauland soll vermieden werden und bedarf der besonderen Begründung. Trotz beschleunigtem Verfahren gilt der Vorrang der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) und das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB). Die Gemeinde muss diese Belange in die Abwägung einstellen und in der Begründung darlegen, wie sie damit umgegangen ist.

Der dabei rechnerisch ermittelte Flächenbedarf von 0,35 ha liegt deutlich unter der ausgewiesenen Fläche. Die Begründung für den angeblichen Mehrbedarf ist einseitig und so nicht zu akzeptieren, da sie zwar den hohen Anteil an jungen Menschen einbezieht, aber nicht auf die Altersverteilung insgesamt eingeht. Auch die Nähe zu Offenburg kann nichts daran ändern, dass für Berghaupten nur ein Wachstum in der Größenordnung der Eigenentwicklung zulässig ist. Daraus ergibt sich, dass die zulässige Fläche für das neue Baugebiet auf 0,35 ha begrenzt bleiben muss.

Wie in der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Gengenbach - Berghaupten - Ohlsbach aufgeführt, ist die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Berghaupten zwischen 2008 und 2018 um 9,6% gestiegen, dieser Anstieg ist mehr als doppelt so hoch wie der Durchschnitt des Landkreises (4,5%). Die Wohnbaufläche ist dabei sogar um 13,6 % angestiegen.

Gleichzeitig werden auch im Flächennutzungsplan wieder neue Flächen zur Bebauung vorgesehen, ein Ende des Flächenfraßes ist nicht absehbar, obwohl die Bevölkerung abnimmt und auch die weitere Prognose in diese Richtung geht.

Im geplanten Baugebiet sollen außerdem fast ausschließlich EFH und DDH entstehen, die den größten Flächenbedarf von allen Bauformen aufweisen. Und das, obwohl sich in der angrenzenden Bebauung auch Mehrfamilienhäuser mit 3-6 Wohneinheiten befinden. Das Vorhaben verstößt daher gegen die Vorgaben der Bundes- und Landesregierung BW zum flächensparenden Bauen. Eine ausreichende Alternativenprüfung (Bebauung mit MFH und Verkleinerung des Baugebiets) ist nicht erfolgt. Eine Bebauung nach § 13b BauGB ist so nicht zulässig.

### 3. Verkehrserschließung

Die Landesregierung hat in ihren Empfehlungen für die Neuausweisung von Baugebieten darauf hingewiesen, dass eine gute Anbindung an den ÖPNV und die Erreichbarkeit von Buslinien eine wichtige Voraussetzung dafür darstellt. Bei dem jetzt geplanten Neubaugebiet ist aber keine fußläufige Erreichbarkeit eines Bushalteplatzes gegeben (als "fußläufig" wird im Allgemeinen eine Entfernung von ca. 5 Gehminuten angegeben, das entspricht ca. 400 m.), und aufgrund der engen Zufahrtsstraßen wird sich daran auch in absehbarer Zeit nichts ändern. Zudem wird die Bushaltestelle "Obertal Berghaupten" nicht, wie in der Planung angegeben, stündlich, sondern in größeren zeitlichen Abständen angefahren.

Neue Baugebiete, die ohne Auto nicht gut genutzt werden können, sind nicht mehr zeitgemäß und mit Nachhaltigkeitskriterien nicht zu vereinbaren. Selbst die Verkehrsanbindung für den privaten Verkehr über bereits bestehende Straßen ist schwierig, da dort momentan zum Teil nur einspurige Straßen ohne Gehwege vorhanden sind.

Die Berechnung der in Stoßzeiten zu erwartenden Fahrten ist unseres Erachtens viel zu niedrig angesetzt, da bei 43 Wohneinheiten in der heutigen Zeit mit doppelter Berufstätigkeit und der Tendenz, Kinder mit dem Auto zur Schule oder zum Kindergarten zu bringen (Entfernung auch dorthin deutlich mehr als fußläufig), mit mindestens 60 Fahrten morgens gerechnet werden muss. Bei dieser zusätzlichen Verkehrsbelastung auf überwiegend schmalen Straßen sind Probleme vorprogrammiert. Wir halten das Gebiet als Neubaugebiet deshalb für ungeeignet.

### 4. Umweltbelange - Tiere und Pflanzen

Der Artenschutz wird durch § 13b nicht ausgehebelt. Bis heute fehlen die Ergebnisse zur Untersuchung "Tiere und Pflanzen", obwohl der Gemeinderat den Plan bereits zur Abstimmung vorgelegt bekommen hat. Offensichtlich wird dieser Bereich als nebensächlich und nicht entscheidungsrelevant angesehen. Das kritisieren wir an dieser Stelle scharf und fordern die Beachtung dieses Punktes und die Darlegung der Untersuchung ein.

## 5. Konfliktpotential Weinbau

Bei ungünstiger Windrichtung ist im oberen Teil des Gebiets mit Beeinträchtigungen durch den Einsatz von Spritzmitteln aus dem Weinbau, die nach unten in die Wohnsiedlung verdriftet werden, zu rechnen. Interessenskonflikte sind vorprogrammiert. Die prinzipielle Eignung des Gebietes sollte deshalb noch einmal überdacht werden.

**Zusammenfassend kann gesagt werden, dass wir die Planung für das Neubaugebiet ablehnen. Wir fordern, dass die Gemeinde Berghaupten das Bebauungsplanverfahren einstellt oder zumindest nicht an dieser Stelle, in diesem Umfang und nicht im beschleunigten Verfahren weiterführt und damit ihrer Verantwortung für Klima- und Artenschutz gerecht wird.**

Wir freuen uns, wenn wir über die weiteren Entwicklungen zu diesem Verfahren unterrichtet werden.

Mit freundlichen Grüßen

Petra Rumpel, BUND Kreisverband Ortenau

Diese Stellungnahme ergeht auch im Namen und im Auftrag des BUND (Bund für Umwelt und Naturschutz) Landesverbands Baden-Württemberg e.V.