

## War der Grüne Blick getrübt?

### Man will die Landschaft schützen und sieht nur noch Grün.

Bausache: Gewinn Orttobel, Straße Vogelsang, Flurstück 2628

Da es weitere Gebiete mit ähnlichem Potential gibt soll hier diese Bausache durchleuchtet werden.

Nachdem der TA mit hoher Mehrheit wollte das ein Bebauungsplan aufgestellt wird, war es sehr verwunderlich das dann der Gemeinderat mit der knappsten Mehrheit dagegen war.

Hier werden einfach noch ein paar Fakten genannt bzw. eine andere Sichtweise aufgezeigt.

Für den Bereich gab es noch keinen Bebauungsplan. Der Bereich wird als Außenbereich angesehen.

Sonst hätte man keinen Bebauungsplan nach § 13 b Baugesetzbuch aufstellen können. Durch die Nähe zum Vogelschutzgebiet wäre es besser gewesen ein normales Bebauungsplanverfahren vorzusehen. Vor dem Aufstellungsbeschluss hätte man bereits einen Entwurf des Bebauungsplanes vorlegen müssen.

Die Flächenangaben muß man schon genau anschauen. Es ging nicht um ein halbes ha, dass bebaut werden sollte. Zunächst gab es eine Bauvoranfrage für ein Zweifamilienhaus mit Garagen.

Das Bauamt hat in weiser Voraussicht erkannt, daß wenn hier etwas passiert auch das Gemeindegrundstück einbezogen werden muß. Auch ein weiteres privates Grundstück wäre noch dazu gekommen. Dadurch bestand die Möglichkeit einen Bauplatz für die Gemeinde zuzuteilen.

Da unser Bauamt leider mit zu wenig Personal besetzt ist, war es der Verwaltung leider nicht möglich eine Vorentwurf zu erstellen. Da die Möglichkeit einen Bebauungsplan im Außenbereich nach dem vereinfachten Verfahren des §13 b BauGB nur noch bis zum Jahresende möglich war, war Eile geboten, mit dem Problem das ein möglicher Entwurf nicht erstellt werden konnte.

Vorschlag: 2 Bauplätze für je ein Zweifamilienhaus (siehe Lageplan vom 03.01.2020).

Bauplatzfläche 377 qm + 414 qm = 791 qm

Die gesamte versiegelte Fläche darf bis zum 0,6 fachen der Grundstücksfläche betragen.

In unserem Fall wären das maximal 415 qm. Hier zählt alles dazu Gebäude, Garagen, Stellplätze, Zufahrt, Zugang usw.

Man hätte 2 Bauplätze mit zusammen 791 qm zuteilen können. Also nur ein Bruchteil der angegebenen Fläche.

Man könnte bei dieser Bebauung mit wenig Flächenverbrauch viel Wohnraum schaffen. Einfacher und flächenschonender als in diesem Fall kann kein Bauland geschaffen werden. Die Infrastruktur ist bereits vollständig vorhanden (Straße und die Ver- und Entsorgungsleitungen). D.h. dieser Bereich ist bereits voll erschlossen. Hier würde man mit Grund und Boden haushälterisch umgehen.

Nach der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz dürfen besonders ökologisch wertvolle Flächen nicht bebaut werden. Wird dennoch Fläche beansprucht ist für den Verlust beim Naturhaushalt ein Ausgleich zu schaffen. Eine Bepflanzung mit starkwachsenden Streuobstbäumen auf dem naheliegenden kahlen Hang hätte mehr als den notwendigen Ausgleich geschaffen.

Ein großer Teil unserer 350 ha Streuobstwiesen sind Vogelschutzgebiet. Ein Einfluß einer möglichen Bebauung auf das naheliegende Vogelschutzgebiet soll hier nicht geleugnet werden. Dennoch muß man hier das Ganze betrachten. Was ist die Hauptbedrohung unserer Streuobstwiesen?

Viel Wissen wurde beim life+ Projekt Vogelschutz im mittleren Albvorland und mittleren Remstal zusammen getragen. Dabei wurde für die Streuobstwiesen ein naturschutzfachliches Leitbild erstellt. Das Leitbild kann aus dem Internet herunter geladen werden. Die Broschüre heißt: Vogelschutz in Streuobstwiesen des Mittleren Albvorlandes und des Mittleren Remstales – Was brauchen Halsbandschnäpper, Wendehals, Steinkauz und Co?

Sehr drastisch sind die Ergebnisse der qualitativen Beurteilung der Baumbestände: Ca. 80 % der Bäume sind nicht oder nur unzureichend gepflegt. Unser Problem ist ein überalterter ungepflegter Bestand. Dazu kommt das die Menschen, die die Bäume pflegen auch älter sind. Herr Prof. Küpfer von der HFWU Nürtingen prägte den Satz: Alte Männer pflegen alte Bäume.

Die empfohlene Altersstruktur ist: 15 % der Bäume sollten Jungbäume bis zu 10 Jahre alt sein, die noch erzogen werden. 75 % sollten im Ertragsalter sein und die restlichen 10 % sollten alte und abgängige Bäume, die auch nach Ende der Ertragsphase im Bestand bleiben dürfen, sofern keine Gefahr von ihnen ausgeht, sein.

Die Altersstruktur in Urbach weicht deutlich davon ab. Wir haben einen sehr hohen Anteil an alten Bäumen, die nach und nach zusammen brechen. Durch Schnittmaßnahmen kann das Lebensalter von Streuobstbäumen deutlich erhöht werden. Aber der Tod eines Obstbaumes steht nach 80 Jahren einfach an. Birnbäume können deutlich älter werden.

Bei 350 ha Streuobstwiesen und bei 100 Bäumen pro ha gibt es in Urbach ca. 35000 Streuobstbäume.

Würden diese Bäume 70 Jahre alt und die Altersverteilung wäre gleichmäßig müßte man jedes Jahr 500 Bäume neu pflanzen. Es werden aber deutlich weniger gepflanzt.

Die Bepflanzung des naheliegenden Hangs mit ca. 30 Obstbäumen mit starkwachsender Unterlage wäre für den Erhalt wertvoller als die paar Quadratmeter Flächenverlust. Obendrein müßten die Eigentümer zur Pflege der bestehenden Obstbäume verpflichtet werden.

Eine solche Ausgleichsmaßnahme hätte langfristig mehr für das Vogelschutzgebiet gebracht als der Eingriff geschadet hätte.

Man muß in diesem Zusammenhang auch den Wertzuwachs betrachten. Alleine durch das Schaffen von neuem Baurecht ergibt sich ein großer Wertzuwachs. Nach der Bodenrichtwertkarte sind Streuobstwiesen nur wenige Euro pro Quadratmeter wert. Dagegen sind die bebauten Grundstücke auf der Südseite mit 360 Euro/qm veranschlagt.

Ein 500 qm großes Wiesengrundstückes am Ortsrand ist ca. 5.000 Euro wert -die selbe Fläche ist als Bauplatz um das 35 fache wertvoller. Ein Teil dieses Wertzuwachses müßte die Gemeinde bekommen und in den Erhalt von Streuobstwiesen gesteckt werden. Die bereits erfolgte Erschließung kann man mit ca. 20.000 Euro ansetzen.

Deshalb wurden in Schorndorf Bebauungspläne nach §13 b nur aufgestellt, wenn zuvor die Stadt die Grundstücke aufkaufen konnte. Anders als behauptet sind das auch kleine Baugebiete.

Die Bebauung wäre eine durch und durch nachhaltige (ökologische, ökonomische und soziale) Sache.

Sozial weil ja relativ günstige Wohnungen frei würden. Auch könnte hier günstiger Wohnraum auf dem Gemeindebauplatz geschaffen werden. Würden auch noch die Dachgeschosse ausgebaut, dann hätte man 6 Wohnungen!

Es gab zu viele offene Fragen. Auch die mögliche Erweiterung um die weiter hinten liegenden Grundstücke hat eine schwierigere Situation entstehen lassen. Eine demokratische Entscheidung

setzt voraus, dass alle wichtigen Fakten auf dem Tisch liegen. Die Entscheidung fällt dann nach Abwägung aller wichtigen Fakten.

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag bietet sich geradezu an. In diesem Vertrag muß der Ausgleich bis ins Detail festgezurrert werden. Eine erneute Betrachtung ohne Zeitdruck wäre für alle Beteiligte begrüßenswert. Da ein ökologischer Ausgleich über das gesetzlich notwendige hinaus gefordert wird, werden die Vorteile des §13b gar nicht gebraucht.