

TÖB F



Ortsgruppe  
Reichenberg  
c/o Angelika Mayr  
Oberer Geisberg 2  
97234 Reichenberg

08. August 2018

Bund Naturschutz Ortsgruppe Reichenberg c/o Angelika Mayr

An den Marktgemeinderat

Kirchgasse 5  
97234 Reichenberg



Bund Naturschutz in Bayern e.V.  
Ortsgruppe Reichenberg

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Hemmerich,  
Sehr geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte,

der BUND Naturschutz bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren Reichenberg  
Bebauungsplan "Vorderer Höchberg II" und gibt im Namen des Landesverbandes und nach  
Rücksprache mit der Kreisgruppe Würzburg die beigefügte Stellungnahme ab.

Wir bitten um Zusendung des Abwägungsergebnisses.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Angelika Mayr  
1. Vorsitzende der Ortsgruppe



## Stellungnahme zum Bebauungsplan „Vorderer Höchberg II“ in Reichenberg

### 1) Fehlender Wohnungsbedarf

Die Bevölkerungsentwicklung in Reichenberg ist in den letzten Jahren laut Statistik der Gemeinde leicht rückläufig, die Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik berechnet für den Markt Reichenberg bis 2028 eine Abnahme der Bevölkerung gegenüber 2014 um 3,1 % siehe <https://www.statistik.bayern.de/statistik/gemeinden/09679176.pdf>. Interne und externe Zu- und Wegzüge sind dabei bereits berücksichtigt. Trotzdem wurden im Markt Reichenberg in den letzten beiden Jahren bereits Baugebiete ausgewiesen oder sind in Vorbereitung (Reichenberg Am Schlossblick, Lindflur Weinbergsäcker, Fuchsstadt Heppental), die Wohnraum für über 250 Personen möglich machen, zu dessen Belegung bereits eine Steigerung der der jetzigen Bevölkerung von fast 6 % erforderlich ist. Ein weiteres Baugebiet in Uengershausen ist geplant. Der Markt Reichenberg schafft bereits durch diese Baugebiete das Potenzial für entsprechende Leerstände schon innerhalb des nächsten Jahrzehnts. Das geplante Baugebiet „Vorderer Höchberg II“ verdoppelt mit der Möglichkeit von Wohnraum für ca. 250 weitere Personen dieses Leerstandspotential, wenn die Bevölkerung des Markt Reichenbergs nicht erheblich entgegen dem prognostizierten Trend um mind. 12 % wachsen wird. Bezieht man diese Zahlen nur auf den Ortsteil Reichenberg, so muss die Bevölkerung dort sogar um 16 % wachsen, um keine Leerstände zu erzeugen. Zum Vergleich: der höchste für München -die am stärksten wachsende Stadt Bayerns- prognostizierte Zuwachs für die Jahre 2009-2030, also einen deutlich längeren Zeitraum, beläuft sich auf 14,82 %. Es ist angebracht, sehr kritisch zu hinterfragen, wie sich der Markt Reichenberg so massiv gegen den prognostizierten Trend stellen will. Insbesondere, da auch in anderen Gemeinden kürzlich Baugebiete ausgewiesen wurden oder werden. Gleichzeitig steigt das Durchschnittsalter der Bevölkerung, der prognostizierte Anteil der über 65 Jährigen wird 2028 um 22 % höher liegen als in 2014, der prognostizierte Anteil der 18 bis 65 Jährigen um über 20 % sinken. Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung werden sich durch diesen Generationenwechsel voraussichtlich wesentlich ändern: der Anteil der Menschen, die auch im Alter in einem dann für sie ggf. zu groß gewordenem Einfamilienhaus wohnen möchten oder können wird sinken, zusammen mit den im geplanten Baugebiet neu geschaffenen Ein- oder Zweifamilienhäusern werden die dann vermehrt freiwerdenden Häuser ein in vielerlei Hinsicht problematisches Überangebot sowohl für die Besitzer als letztlich auch für die Gemeinde darstellen. Die Absicht des Markt Reichenbergs, zusätzlich zu den in den letzten Jahren bereits realisierten bzw. sich in Umsetzung befindlichen Baugebieten noch weitere Flächen für die Wohnbebauung zu erschließen, betrachten wir deswegen nicht nur aus Gründen des damit verbundenen Verlusts von Flächen und damit von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere, sondern auch aus Gründen der negativen Folgen für die Gemeinde und die Bevölkerung an sich als unangemessen und kurzsichtig.

Der BUND Naturschutz fordert den Markt Reichenberg auf, eine aktuelle, realistische und nachvollziehbare Prognose der Bevölkerungsentwicklung und des Wohnbedarfs vorzulegen. Etwaige Interessentenmeldungen können hierfür nur bedingt, wenn überhaupt, herangezogen werden, da Bauinteressenten sich oftmals nur umhören, meistens auch in mehreren Orten, und die tatsächliche Anzahl der potentiellen Käufer für ein Grundstück dann in der Regel viel geringer ist. So geschehen im Baugebiet Schlossblick, wo trotz über 90 Meldungen angeblicher Interessenten von den ca. 20 frei von der Gemeinde angebotenen



Bauplätzen aktuell immer noch 2 Bauplätze verfügbar sind. Genauso wenig können Interessenten zum Bedarf gerechnet werden, die bereits Wohneigentum in Reichenberg besitzen, da dies nur eine Verlagerung darstellt und an anderer Stelle eine Lücke hinterlässt. Die Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung für den Markt Reichenberg ist bei der Erstellung der Prognose zu berücksichtigen. Einen Wohnungsbedarf zu konstruieren, obwohl für die Bevölkerung ein Rückgang prognostiziert wird, ist nicht akzeptabel und entspricht nicht den gesetzlichen Vorgaben. Die Notwendigkeit der Flächeninanspruchnahme für eine Bebauung muss unter anderem auch laut dem Bescheid vom 03.05.2006 Nr. 34-4621.09.-4/83 der Regierung von Unterfranken zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes des Markt Reichenberg eingehend und konkret nachgewiesen werden. Dabei sollen nach § 1a Abs. 2 BauGB Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden.

## 2) Artenschutzbericht

Der Artenschutzbericht listet nur die potentiell vorkommenden und betroffenen Fledermausarten sowie die in der ASK dokumentierten Funde, die nicht auf systematischen Untersuchungen basieren und teils veraltet sind. Eine detaillierte Untersuchung zur Erfassung der Arten und Anzahl der dort vorhandenen Tiere erfolgte jedoch nicht. Eine genaue Identifizierung von Flug und Verbindungskorridoren zwischen den Populationen im Wald und im Dorf und die Bedeutung der Wiese als Jagd- und Nahrungsraum fehlen ebenso.

Diese Vorgehensweise ist ungenügend hinsichtlich der Beurteilung der Erhaltungsziele der angrenzenden FFH-Schutzgebiete, die in diesem Fall unter anderem mehrere Fledermausarten betreffen. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von FFH-Gebieten sind im Rahmen der Aufstellung eines Bauleitplans stets zu berücksichtigen, auch unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Oberhalb der Erheblichkeitsschwelle führen Beeinträchtigungen zur Unzulässigkeit des Vorhabens. Um eine erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks des FFH-Gebiets gemäß § 33 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen, ist deswegen mindestens eine „worst-case-Annahme“ zugrunde zu legen.

Aufgrund der Meldungen von Anwohnern über zahlreiche Fledermausbeobachtungen auf der Wiese und entlang der bestehenden Bebauung sind auch eine Leitlinienfunktion für den aktuellen südlichen Bebauungsrand und ein Flugkorridor für Fledermäuse auf den Wegen vom Wald zum Dorf und zurück entlang des aktuellen Bebauungsrandes anzunehmen. Diese Beobachtung ist in der „worst-case-Annahme“ zu berücksichtigen.

Der BUND Naturschutz fordert den Markt Reichenberg auf, eine „worst-case-Annahme“ für die Fledermäuse zu erstellen und im Umweltbericht entsprechend zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Vögel wurden ebenfalls nur die potenziell im Plangebiet und unmittelbarem Umfeld vorkommenden Arten gelistet, ohne genauere Untersuchung der tatsächlich vorhandenen Arten und der Berücksichtigung des weiteren Umfelds und der Bedeutung des Wegfalls des Lebensraums auf den Erhaltungszustand der Populationen. Ggf. wurden zufällige Funde genannt, dies ist nicht genau ersichtlich. Es ist anzunehmen, dass der Wegfall des Lebensraums Auswirkungen auf Populationen innerhalb sowie außerhalb des Plangebiets hat. Nicht nur der Verlust des Reviers der Feldlerche löst -wie im



Artenschutzbericht treffend bezeichnet- einen Verdrängungseffekt aus, auch andere Vogelarten sind davon betroffen. Besonders der Erhaltungszustand des in Bayern stark gefährdeten Bluthänflings, dessen Vorkommen als Brutvogel im Plangebiet angenommen wird und für den die Wiese eine elementare Nahrungsgrundlage darstellt, kann durch die Planungen gefährdet sein. Gleiches gilt jedoch auch für die weniger gefährdeten Arten, die vom Insekten- und Samenvorkommen auf der Wiese profitieren, auf der sie angrenzend an die Hecken- und Bäume der Südgrenze des aktuellen Siedlungsgebiets in denen sie Brutstätten vorfinden eine wichtige Nahrungsgrundlage finden.

Alle im Artenschutzbericht genannten Vermeidungsmaßnahmen dienen im Wesentlichen lediglich der Vermeidung des Auslösens von Verbotstatbeständen und sorgen bestenfalls dafür, dass Tiere nicht getötet werden. Eine Kompensation des Lebensraumverlusts ist lediglich für die Feldlerche und die Zauneidechse vorgesehen.

Da zu den Kompensationsmaßnahmen für die Feldlerche und die Zauneidechse noch keine Aussagen vorliegen, können wir diese aktuell auch nicht beurteilen und behalten uns eine ergänzende Stellungnahme bei deren Vorliegen vor.

Gänzlich unterlassen wurde auch eine Bestandserfassung von Pflanzenarten, ohne die jedoch eine korrekte Identifikation von Biotopen und Lebensraumtypen nicht möglich ist.

Der BUND Naturschutz fordert den Markt Reichenberg auf, die vorhandenen Tier- und Pflanzenarten genau zu ermitteln und bei der Betrachtung des Erhaltungszustands der Tierarten auch die Gesamtpopulationen zu berücksichtigen, da andernfalls aufgrund des Verlusts des Lebensraums ein Schädigungsverbot für viele Arten anzunehmen ist.

### **3) Umweltbericht**

#### Zu Absatz 1.3 Grundlagen für die Umweltprüfung

Anstelle einer nicht konkretisierten Aussage und beispielhaften Nennung allgemeiner Regelwerksbezeichnungen ist hier die Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden, anzugeben. Dies betrifft insbesondere die zu berücksichtigenden Grundsätze und Ziele der Landesentwicklungs- und Regionalplanung, aber auch die Ziele aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

#### Zu Absatz 3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen mit Prognose bei Durchführung der Planung

Im Plangebiet fand offensichtlich keine Erfassung von Pflanzenarten statt, ohne die Biotope und Lebensraumtypen jedoch nicht korrekt zugeordnet werden können. Insbesondere die Beschaffenheit des Unterwuchses und der Heckensäume der Hecken und Gehölzreihen und identifizierten Biotope muss aber zwingend anhand von Artenlisten nachvollziehbar belegt werden. Eine solche Differenzierung ist notwendig für den Vollzug von §§ 1 und 1a BauGB, §§ 14 und 15 BNatSchG, Art. 8 BayNatSchG sowie § 30 BNatSchG/Art. 23 BayNatSchG.



Auch die Einstufung der Wiese in die Kategorie II ohne die Ermittlung der Pflanzenarten ist nicht nachvollziehbar. Am Südrand der aktuellen Bebauung vorhandene ältere und jüngere Bäume und Hecken wurden ebenfalls nicht erfasst.

Die Beschaffenheit und Funktion des Südrandes der bestehenden Bebauung, die im Artenschutzbericht als potentieller Zauneidechsenlebensraum identifiziert wurde, sowie die Bedeutung der Hecken und Bäume der aktuellen südlichen Bebauungslinie als Leitstruktur und Verbindungskorridor für die Fledermauspopulationen im Dorf und im angrenzenden FFH Schutzgebiet sind weder beschrieben noch bewertet.

Der Boden der Ackerfläche wird als Boden von mittlerer bis mäßiger Qualität beschrieben und bietet dadurch gute Voraussetzungen für die natürliche Vegetation. Diese Eigenschaft wird im Umweltbericht ignoriert, obwohl dies gemäß den Leitfäden „Das Schutzgut Boden in der Planung Umwelt“ und „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ erforderlich ist. Für die Wiesenfläche, die spätestens seit Anfang der 2000er Jahre nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird und von der ein hohes Biotopentwicklungspotential und eine wichtige Funktion als Lebensgrundlage und Lebensraum für Vögel, Fledermäuse, Kleintiere und Insekten angenommen werden kann, erfolgte überhaupt keine differenzierte Bewertung. Die im Umweltbericht vorgenommenen Bewertungen der Bodenfunktionen nach § 2 BBodSchG sind somit unvollständig und müssen ergänzt werden.

Die Aussagen und bildlichen Darstellungen zu den Biotopen widersprechen sich. So befinden sich die Biotope am Südrand des Plangebiets entsprechend der bildlichen Darstellung alle innerhalb des Plangebiets. Im Absatz 3.2 wird dann davon gesprochen, dass sich im Süden des Plangebiets obstbaumreiche Hecken und Gehölzstrukturen direkt an den Geltungsbereich anschließen. Somit wären sie außerhalb des Plangebiets. Es ist deswegen eine flächenscharfe Darstellung der Biotope in ihrer vollständigen Ausdehnung zu erstellen. Die bestehenden Heckensäume sind in ihrer Ausdehnung ebenfalls in die Darstellung aufzunehmen.

Die behandelten Schutzgüter sind unvollständig, entsprechend § 2, Absatz 1 UVPG sind insbesondere auch das Schutzgut Fläche, die biologische Vielfalt, die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen.

Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und die Beschreibung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung sind ebenfalls sehr unvollständig und entsprechen nicht den Vorgaben des § 1 Absatz 6, Nr. 7. BauGB Vorgaben der Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c) BauGB. Unter anderem fehlen die Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der angrenzenden FFH-Schutzgebiete und die Beschreibung der umweltbezogenen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt, die projektbezogenen Auswirkungen auf den globalen Klimawandel und die durch Extremwetterereignisse möglichen Umweltrisiken für andere Schutzgüter, sowie die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiets. Letzteres insbesondere im Hinblick auf das erst kürzlich erschlossene Baugebiet Am Schlossblick, das den Lebensraum für Tiere und Pflanzen in der nahen Umgebung des zukünftigen Plangebiets bereits merklich reduziert hat. Für die Bewertung der Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und den globalen Klimawandel ist insbesondere auch die



Berücksichtigung des durch das Wohngebiet entstehenden Verkehrs und damit verbundenen Lärm und Schadstoffe in den angrenzenden Wohngebieten und im Ort erforderlich.

Bei der Beschreibung der Auswirkungen sind nicht nur die direkten, sondern unter anderem auch die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen Auswirkungen zu berücksichtigen und es ist den gesetzlich festgelegten Umweltschutzziele Rechnung zu tragen.

Es fehlen weiterhin auch die Bestandsaufnahmen und Bewertungen aus dem Landschaftsplan des Markts Reichenberg, diese sind in den Umweltbericht aufzunehmen und zu berücksichtigen.

Auch die vorhandene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ist teilweise inhaltlich unvollständig und nicht korrekt. Die Darstellung verschmilzt Bestandsaufnahme und Beschreibung der Umweltauswirkungen und Maßnahmen zu einem stellenweise nicht mehr auflösbaren und den einzelnen Aspekten zuordenbaren Konglomerat.

So werden die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt alle in einem Punkt subsummiert, dabei werden wesentliche Eigenschaften, Merkmale und Lebensräume, wie z. B. die Wiese und der Südrand der bisherigen Bebauung mit seiner Eignung als Zauneidechsenhabitat unterschlagen, um letztlich allen Teilflächen eine gemeinsame mittlere Bedeutung zuzuordnen. Dies ist unvereinbar mit der tatsächlichen Bedeutung der Arten und Lebensräume, die individuell zu betrachten sind und in relevanten Bereich des Plangebiets von hoher Bedeutung sind.

Besonders die erfolgte Beurteilung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild, Freizeit und Erholung können wir nicht teilen, diese sind realitätsfern und stark beschönigend. Das neue Baugebiet verdeckt und überlagert den landschaftlich besonders prägenden Waldrand, der freie Blick auf geschützte Biotope und Heckenstrukturen geht verloren. Die Bebauung zerstört bisher frei zugängliche und unzerschnittene lärmarme Naturräume. Die tatsächlich möglichen Gebäudeausmaße und –Volumina am Südhang des Plangebiets stellen eine weithin sichtbare negative Fernwirkung dar. Auch die öffentliche Grünfläche ist nicht in der Lage, das Landschaftsbild an dieser Stelle zu verbessern, da die prägenden Elemente in Form von Bäumen und Hecken und offenem Grünland bereits jetzt vorhanden sind und sich optisch bereits auf kurzer Distanz kein Unterschied zum aktuellen Zustand feststellen lassen wird. Auch die geplanten Fußwege stellen keine Verbesserung für die Erholung der Anwohner dar, da der Hauptzugangsweg zum Guttenberger Forst im Plangebiet über die Straße Am Hönchberg verläuft, die direkt in den Waldweg überführt. Die geplanten Fußwege stellen maximal einen Erhalt der Zugänglichkeit zu diesem Waldweg vom Plangebiet aus dar. Dieser ist bereits jetzt durch eine viel größere Anzahl an Fußwegen, die das Plangebiet umgeben und durchkreuzen, gegeben.

Bei den Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung gemäß der Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG werden Maßnahmen genannt, die sich aus § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) herleiten. Dies ist nicht sachgerecht. Die Anforderungen der Eingriffsregelung sind von den Anforderungen die sich aus den Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten ergeben getrennt zu behandeln. Für den Verlust an Nahrungs- und



Lebensraum für Insekten, Vögel, Fledermäuse und Kleintiere sind demzufolge überhaupt keine Maßnahmen vorgesehen. Für andere Schutzgüter, z. B. die menschliche Gesundheit, Fläche oder das globale Klima werden die Auswirkungen ignoriert oder sind bisher gar nicht erfasst worden. Der Schutz der teilweise biotopkartierten Hecken und Gehölze während der Bauphase wird zwar genannt, aber ohne konkrete Festsetzungen wie Abstand und Abschirmvorrichtungen zu nennen. Dies ist nachzuholen. Für den dauerhaften Erhalt und Schutz der Hecken, Heckensäume und Gehölze die sich potenziell auf oder unmittelbar anschließend an privatem Grund befinden fehlen zudem auch geeignete Festlegungen. Es ist sicherzustellen, dass diese dauerhaft vor Eingriffen durch die Eigentümer geschützt werden, wie z. B. Rückschnitt, Entfernung des natürlichen Bewuchses, Anwendung von Pestiziden und Dünger, Ablagern von Materialien jeglicher Art.

#### Zu Absatz 6, Alternative Planungsmöglichkeiten.

Zwar beschreibt der Umweltbericht die Gründe, weswegen sich die Gemeinde für den Bereich „Vorderer Höchberg II“ und nicht für weitere mögliche Standorte entschieden hat. Es fehlt jedoch eine Alternativenprüfung einschließlich der darin eingeflossenen Kriterien und ihrer Bewertung. Die Aussage, dass es keinen besser verfügbaren Standort gäbe, kann somit hinsichtlich der gesetzlich erforderlichen Alternativenprüfung gar nicht getätigt werden.

Grundlegendes Ziel der Alternativenprüfung ist es, in der räumlichen Planung **die für den Menschen und die Umwelt günstigste Alternative zu finden**. Entsprechend § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Nach Anlage 1 Nr. 2 d BauGB sind die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten darzulegen. Diese Alternativen sind im Hinblick auf ihre Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten (§ 14g (1) in Verbindung mit (2) Nr. 5 UVPG). Dies muss so gestaltet sein, dass die Umweltauswirkungen der Alternativen vergleichbar aufbereitet werden und der Vergleich der Umweltfolgen der einzelnen Alternativen transparent erfolgen kann. In der Umweltprüfung werden Alternativen ausschließlich hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen betrachtet. Die Gemeinde Markt Reichenberg muss der Pflicht zur Alternativenprüfung in der Umweltprüfung nachkommen, um dem Vermeidungsgebot gemäß § 15 BNatSchG gerecht zu werden.

Der BUND Naturschutz fordert die Gemeinde Markt Reichenberg auf, den Umweltbericht gemäß den gesetzlichen Vorgaben zu erstellen und die in dieser Stellungnahme unter 3) genannten und weitere vorhandene Defizite zu beheben. Die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten zur Deckung des vorgegebenen Wohnungsbedarfs sind nach Anlage 1 BauGB darzustellen.



#### 4) Grünordnungsplan

##### Zu Absatz 3, Achtung des Vermeidungsgebots

Entgegen der Ausführungen des Grünordnungsplans erfordert der § 15 Abs. 1 BNatSchG die Unterlassung jeglicher vermeidbarer Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Auf die Erheblichkeit kommt es nicht an. Dies ist bei allen Entscheidungen und Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

##### Zu Absatz 3.2, Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Die Erfassung und Bewertung der Eigenschaften und Funktionen der Schutzgüter ist defizitär hinsichtlich der Bedeutung der aktuellen naturnahen Freiräume für den Menschen und beschönigend hinsichtlich der Wirkung der Bebauung, insbesondere die angebliche Aufwertung des Landschaftsbildes und des Erholungswerts, siehe dazu die Anmerkungen unter 2). Eine Verbesserung des Erholungswerts durch die öffentliche Grünfläche kann schon deswegen nicht gegeben sein, da deren Nutzung durch den Menschen als Ausgleichsfläche nur in sehr begrenztem Umfang stattfinden darf.

##### Zu Tabelle 3: Bestand Lebensraumtypen

Der aufgeführte Lebensraum „Lagerfläche (grau)“ kann so nicht bestätigt werden. Die so benannte Fläche ist in den vergangenen Jahren (mind. seit 2003, Aussage Anwohner) nicht wie genannt als Lagerfläche für Maschinen und Fahrzeuge verwendet worden, noch ist der Boden dort verdichtet. Die Fläche ist ebenso wie die umgebende Fläche dem Lebensraum „Extensivgrünland (hellgrün)“ zuzuordnen.

Der aufgeführte Lebensraum „Intensivgrünland (türkis)“ kann so nicht bestätigt werden. Speziell entlang der Bestandsbebauung dient die so benannte Fläche lediglich als Fußweg für Spaziergänger und unterliegt keiner landwirtschaftlichen oder sonstigen Nutzung. Die Fläche ist ebenso wie die angrenzende Fläche dem Lebensraum „Extensivgrünland (hellgrün)“ zuzuordnen. Dies erfordert auch eine Neuberechnung der Flächen in Tabelle 11.

Es sei an dieser Stelle auch erwähnt, dass der Begriff Intensivgrünland nicht einheitlich definiert ist. Im landwirtschaftlichen Bereich ist er üblicherweise mit intensiver Düngung, Einsatz von chemischen Stoffen zur Unkraut- und Schädlingsbekämpfung, sowie Nutzung des gemähten Grases zu Futterzwecken gleichzusetzen. Im Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ kommt der Begriff in dieser Form überhaupt nicht vor. Es wird vielmehr von „intensiv genutztem Grünland“ und „intensiv gepflegten Grünflächen“ gesprochen. Die im Umweltbericht als „Intensivgrünland“ bezeichnete Fläche ist jedoch weder landwirtschaftlich noch anderweitig intensiv genutzt noch intensiv gepflegt.

Die Einstufung des Regenrückhaltebeckens in die Kategorie II ist falsch. Da in diesem Bereich mit der Zauneidechse eine Art der Roten Liste vorgefunden wurde, ist diese Fläche zwingend der Kategorie III zuzuordnen. Gleiches gilt für die Brutstätten der Feldlerche.

Die Hecken sind fälschlicherweise der Kategorie II zugeordnet, der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ordnet ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften sowie alte Einzelhecken und Obstbäume eindeutig der Kategorie III zu. Die Hecken- und Baumbestände im Plangebiet erfüllen ohne Zweifel diese Eigenschaften.



Gar nicht erfasst wurden die wärmeliebenden Säume des südexponierten Ortsrandes mit ihrer Eignung als Zauneidechsenhabitat und am Hang des Regenauffangbeckens, die im Artenschutzbericht jedoch klar benannt werden. Die erfassten Lebensraumtypen sind zu ergänzen und entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in Kategorie III einzuordnen und in der Bilanzierung und Ausgleichsflächenberechnung entsprechend zu berücksichtigen.

#### Zu Absatz 3.4 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Die Reduzierung des Faktors für den Biotoptyp Acker aufgrund dessen mittlerer Bonität ist unzulässig. Die Bonität von Böden ist ein Bewertungsmaßstab, der alleine Auskunft über die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit von Böden gibt. Die Bonität sagt jedoch nichts über die Bedeutung des Bodens für Umwelt und Naturhaushalt aus und ist für Ackerböden innerhalb der Kategorie I entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ auch nicht relevant.

Ebenso ist die Reduzierung des Faktors für den Biotoptyp „Extensivgrünland“ unzulässig. Die Begründung, dass es sich angeblich um eine artenarme Wiese handele ist hinsichtlich des Faktors nicht relevant. Denn der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ordnet den oberen Wert artenreichem **oder** extensiv genutztem Grünland zu. Da die Fläche bereits als Extensivgrünland eingeordnet ist, ist hiermit also auch die Bedingung für den oberen Wert bereits erfüllt. Zudem ist auch die Behauptung selbst, dass es sich um eine artenarme Wiese handele, nicht nachvollziehbar: in den Unterlagen sind keine Pflanzenkartierungen vorzufinden, die das Artenspektrum dokumentieren und die Wiese wies noch im Juni vor der letzten Mahd in den Bereichen nahe der Bestandsbebauung ein buntes, auf Artenreichtum hindeutendes Blütenspektrum (Blütenfarben rot, gelb, weiß, blau, lila) und weithin hörbare Grillengesänge auf.

Die Reduzierung des Faktors für den Biotoptyp „Lagerfläche“ scheidet schon alleine deswegen aus, da die Zuordnung falsch getroffen wurde, siehe dazu die Begründung im vorherigen Absatz.

Die vorhandenen Biotopstrukturen sollen zwar erhalten werden, durch die geplante Bebauung ist jedoch teilweise von einer erheblichen Degradierung auszugehen. Insbesondere für die Heckenreihe am nordwestlichen Rand des Plangebiets, die in den Zeichnungen bis an die Bebauungsgrenze heranreicht, ist mit erheblichen Schädigungen durch die Erschließung des Geländes und den Bau von Gebäuden zu rechnen. Da die Hecke in diesem geringen Abstand zur südlich vorgelagerten Bebauung stark verschattet sein wird, ist ggf. sogar mit einem weitgehenden Verlust zu rechnen. Diese sicher anzunehmende Entwertung und der mögliche Verlust müssen bei der Berechnung der Ausgleichsflächen berücksichtigt werden, sie erfordern einen höheren Kompensationsbedarf.

#### Zu Absatz 3.4 Externer Ausgleich

Die genaue Lage der Fl. Nr. 636 und 878 konnten wir bisher trotz Nachfrage im Bauamt nicht feststellen. Da wir deswegen deren Status nicht in Augenschein nehmen konnten, behalten wir uns eine Ergänzung unserer Stellungnahme zu einem späteren Zeitpunkt vor.



#### Zu Absatz 5 Grünordnerische Maßnahmen, Ausgleichsfläche auf privatem Grund

Die Anforderungen für die Anerkennung als Ausgleichsfläche der auf den privaten Grundstücken geplanten Grünflächen sind nicht erfüllt. Die Flächen sind isoliert und ohne Verbindung zur Natur und mit einer geplanten Breite von 3 m bzw. 5 m zu schmal um einen Lebensraum zu schaffen, der die vorhandene Fläche aufwertet. Dies ist jedoch Voraussetzung für die Anerkennung als Ausgleichsfläche. Sie sind zudem aber auch zu schmal für die geplanten Baumpflanzungen und können durch diese somit auch nicht aufgewertet werden. Für die in der Pflanzliste enthaltenen Bäume ist ein freier Raum von mind. 8 m Breite, bzw. 4 m Abstand ab Stammmitte, zu Gebäuden und Wegen erforderlich. Dr. Schönfeld von der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau in Veitshöchheim, Experte im Bereich der Begrünung von Gärten und des öffentlichen Raums, mit dem wir diesbezüglich Rücksprache gehalten haben, sieht diese Abstände als unverzichtbar, damit sich die Bäume artgerecht und dauerhaft zum Nutzen für die Natur entwickeln können und nicht nur eine Verbesserung der Ästhetik des Baugebiets darstellen. Bei einem Unterschreiten dieser Abstände zu den Gebäuden oder Verkehrswegen ist sonst mit der Entfernung von Ästen oder dem Kappen von Wurzeln durch die Anwohner oder aus Gründen der Verkehrssicherheit zu rechnen. Zudem benötigen insbesondere die genannten Obstbäume einen sonnigen Standort, der auf der Nordseite der Gebäude nicht gegeben ist. Dadurch ist mit einer Einschränkung des Wachstums und des biologischen Nutzens des Baumes bis hin zu seiner Zerstörung zu rechnen. Ein abschreckendes Beispiel für einen solchen Fall ist die durch die Bauherren während der Bauphase fast auf die Hälfte zurückgeschnittene Baumkrone eines Obstbaums im Baugebiet Schlossblick, genau dies darf auf Ausgleichsflächen nicht vorkommen. Zwischen jeweils zwei Bäumen ist ebenfalls ein Abstand von 8 m einzuhalten, sowie mind. 4 m Abstand ab Stammmitte zu benachbarten Grundstücksgrenzen, um das Überhängen von Ästen und Zweigen, deren Beseitigung der Nachbar aus gesetzlichen Gründen verlangen könnte, zu verhindern. Der entlang von Grundstücksgrenzen ebenfalls einzuhaltende Abstand von mind. 2 m für die Anpflanzung von Bäumen über einer Wuchshöhe von 2 m ist an dieser Stelle nicht ausreichend, da er nicht aufgrund ökologischer sondern nachbarschaftsrechtlicher Gründe definiert ist. Es ist somit fraglich, ob die geforderte Anzahl an Bäumen in den dafür vorgesehenen Streifen überhaupt gepflanzt werden kann.

Der Anteil der privaten Grünfläche, der in den Bereich der Extensivwiese fällt, kann durch die geplanten Maßnahmen auch schon deswegen nicht aufgewertet werden, weil diese laut dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in Kategorie II, Gebiete mit mittlerer Bedeutung, fällt. Alleine isolierte Baumpflanzungen genügen nicht, um die erforderliche Aufwertung in Kategorie III zu erzielen. Durch den unmittelbar entlang der geplanten Ausgleichsfläche geplanten Fußweg und die ebenfalls direkt angrenzenden Gebäude an der anderen Seite ist zudem von einer erheblichen Degradierung der Flächen während der Erschließungs- und Bauphase auszugehen. Die damit verbundene notwendige Rückstufung in Kategorie I schließt jedoch laut Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ die Anerkennung als Ausgleichsfläche aus.

Die in der Pflanzliste genannten Bäume der Kategorie II sind für eine Anpflanzung in den privaten Grünflächen zudem ungeeignet, maximal dürfen Bäume der Kategorie III verwendet werden, für die der genannte erforderliche Raum gesichert bereitgestellt werden muss. Von



der Anpflanzung von Eschen ist aktuell und auf absehbare Zeit aufgrund des Eschensterbens generell abzusehen.

Für die Anerkennung als Ausgleichsfläche wäre überdies jegliche private Nutzung zu Freizeitwecken oder als Nutz- oder einfacher Ziergarten zu untersagen, da dies eine Rückstufung in Kategorie I, Strukturarme Zier- und Nutzgärten/intensiv beanspruchte Gärten darstellen würde. Ebenso müssen Ausgleichsflächen auf privatem Grund dauerhaft dinglich gesichert werden durch Eintragung in das Grundbuch.

Auf den öffentlichen Grünflächen sollte blütenreiches Saatgut verwendet werden. Die Mahd sollte erst im September erfolgen. Zur Ausmagerung und Förderung der Artenvielfalt sollte das Schnittgut entfernt werden.

Der BUND Naturschutz fordert den Markt Reichenberg auf, die Lebensraumtypen, Kompensationsfaktoren und den ermittelten Bedarf an Ausgleichsflächen entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ sowie unserer Anmerkungen zu ergänzen und zu korrigieren.





Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 547

## Demographie-Spiegel für Bayern

Berechnungen für den  
Markt Reichenberg  
bis 2028



Hrsg. im April 2016  
Bestellnr. A182CB 201551



## Demographische Indikatoren Markt Reichenberg

### Bevölkerung

Bevölkerung insgesamt	2014	4 060
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2021	3 990
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2028	3 930

### Bevölkerungsveränderung 2028 gegenüber 2014 in Prozent

Insgesamt	-3,1
unter 18-Jährige	-6,4
18- bis unter 40-Jährige	-8,1
40- bis unter 65-Jährige	-12,5
65-Jährige oder Ältere	22,0

### Bevölkerungsveränderung 2028 gegenüber 2014 für Kinder und Jugendliche in Prozent

unter 3-Jährige	-6,9
3- bis unter 6-Jährige	-4,5
6- bis unter 10-Jährige	8,0
10- bis unter 16-Jährige	-11,4
16- bis unter 19-Jährige	-19,2

### Bevölkerungsveränderung 2028 gegenüber 2014 für Ältere in Prozent

60- bis unter 75-Jährige	18,4
75-Jährige oder Ältere	14,6

### Weitere Indikatoren

Durchschnittsalter in Jahren	2014	44,5
	2028	46,5
Jugendquotient	2014	32,3
	2028	33,3
Altenquotient	2014	35,5
	2028	48,4
Gesamtquotient	2014	67,8
	2028	81,7
Billeter-Maß	2014	-0,7
	2028	-0,9

### Hinweise zu den Indikatoren:

- Jugendquotient: Anzahl 0- bis 19-Jährige je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren.
- Altenquotient: Anzahl 65-Jährige oder Ältere je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren.
- Gesamtquotient: Summe von Jugend- und Altenquotient, zu interpretieren als Anzahl der Personen im nichterwerbsfähigen Alter je 100 Personen im erwerbsfähigen Alter.
- Billeter-Maß: Differenz der jungen (0 bis unter 15 Jahre) zur älteren (50 Jahre oder älter) Bevölkerung, bezogen auf die mittlere (15 bis unter 50 Jahre) Bevölkerung.



Quelle: [www.suedkurier.de](http://www.suedkurier.de) vom 09. April 2018

## Demografischer Wandel: neue Wege für den Immobilienmarkt



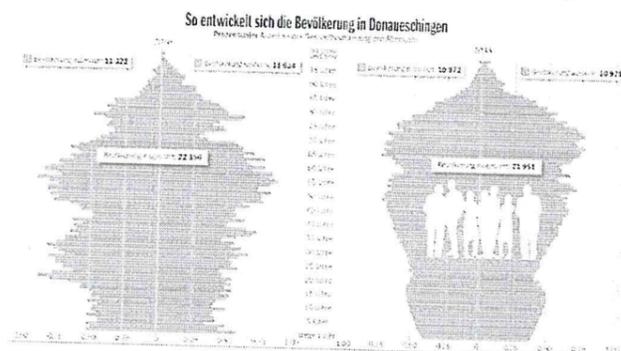
Neuer Wohnraum in Mundelfingen: Mit dem Melap-Projekt kehrt in viele leerstehende Gebäude, wie das alte Pfarrhaus, wieder Leben zurück und Ökonomie werden zur Wohn- und Arbeitsraum umgebaut. Das Projekt Flächenmanagement hat einen ähnlichen Ansatz. Bilder: Archiv

von [Stephanie Jakober](#)

Neue Baugebiete braucht es: Denn nur so können Dörfer und Städte neue Bürger anlocken. Vom Wachsen spricht schon keiner mehr. Es geht darum, die Bevölkerungszahlen zu halten. Das Stichwort ist der demografische Wandel. Doch unter dem Begriff „Flächenmanagement“ werden im Städtedreieck aktuell ganz andere Ansätze verfolgt. „In den nächsten Jahrzehnten werden viele Häuser auf den Markt kommen“, erklärt Umweltberater Gerhard Bronner. Gemeinsam mit vielen Neubaugebieten würde es dann zu einem erheblichen Überangebot kommen, während die Wohnungen, die tatsächlich nachgefragt werden, gar nicht angeboten werden können. Die Herausforderung liegt nun darin, den Wohnungsmarkt in Richtung der zukünftigen Nachfrage zu entwickeln. Denn die Altersstruktur wird sich verschieben. Zukünftig werde es immer weniger junge Familien geben, von denen sich nur noch ein Bruchteil einen Hausbau leisten könne. Dafür werde mit der älter werdenden Gesellschaft die Nachfrage an entsprechendem Wohnraum immer mehr steigen.

Doch aktuell würden viele Eigentümer keinen Handlungsbedarf verspüren. „Auf der Bank gibt es kaum Zinsen. Der Bodenwert hingegen steigt enorm“, erklärt Stefan Fleig von Ökonsult. Große Grundstücke im Zentrum, auf denen ein altes Bauernhaus steht, aber noch genügend Platz ist, dass die Enkel hier irgendwann einmal bauen können, gibt es reichlich. Oder große Häuser, in denen viel Raum unbenutzt ist. Im Lauf der nächsten Jahrzehnte wird eben all dieser Wohnraum auf den Markt kommen – ein Überangebot entsteht, die Preise werden purzeln.

Eine Auswertung des Gemeindeverwaltungsverbandes Donaueschingen hat ergeben, dass Ende des vergangenen Jahres 303 von insgesamt 5146 Wohngebäuden in Donaueschingen leer stehen würden. Das entspricht 5,9 Prozent. Doch wer aktuell in Donaueschingen nach einer Wohnung oder einem Haus sucht, der hat es schwer. Offiziell ist der Markt fast abgeräumt. Der Immobilienbestand entspricht wenig dem Markt. Hoffnung wird zwar auf das neue Stadtviertel „Am Buchberg“ gesetzt, wo neben Bauplätzen für Einfamilienhäuser auch sozialer und nachhaltiger Wohnraum entstehen soll, und auf etliche Neubaugebiete, die in den kommenden Jahren in den Ortsteilen entstehen werden. Doch das Grundproblem wird dadurch nicht gelöst.



Was in den nächsten 15 bis 20 Jahren auf den Markt kommen könnte, zeigt die Auswertung auch. In 463 Wohngebäuden ist der jüngste Bewohner bereits jetzt über 70 Jahre alt. Bei den neun Prozent handelt es sich überwiegend um Ein- oder Zweifamilien-



häuser. Das Problem werde noch zunehmen: Denn die Generationen der Babyboom kommt erst noch. Nicht nur für die Renten und die Pflege stellt diese Generation die Herausforderung dar, sondern auch im Bereich der Immobilien. „Im Vergleich zu anderen Kommunen sehen die Zahlen in Donaueschingen noch recht gut aus“, sagt Stefan Fleig von Ökonsult. Doch auch hier ist der demografische Wandel unausweichlich. „Frauen, die nicht geboren werden, können keine Kinder bekommen.“ Doch auch Flächenverbrauch und Innenentwicklung spielen eine große Rolle.

## **Die Beratungen**

*Wer als Eigentümer in Donaueschingen Interesse an einer unentgeltlichen fachkundigen Beratung zu Nutzungs- und Fördermöglichkeiten hat, kann sich an das Umweltbüro Donaueschingen unter der Nummer 0771/9291505 wenden. In Hüfingen und Bräunlingen sind die Kontingente für Beratung bereits aufgebraucht. Neue Beratungswünsche können daher nur angenommen werden, wenn zusätzliche Mittel bewilligt werden. Entsprechende Bestrebungen sind laut Projektkordinator Gerhard Bronner am Laufen.*

## **Persönliche Beratungsgespräche zeigen mehr Erfolg, als die Eigentümer anzuschreiben**

Die aus dem demografischen Wandel resultierende Problematik für den Immobilienmarkt ist auch in Stuttgart angekommen und so wurde dort das Programm „Flächen gewinnen“ ins Leben gerufen. So fördert das Wirtschaftsministerium auch das Flächenmanagement im Städtedreieck.

- **Das Projekt:** Während in anderen Kommunen und Regionen oft ein Flächenmanager eingestellt wird, gibt es hier ein Sondermodell. Das Projekt wird vom Umweltbüro des Gemeindeverwaltungsverbandes koordiniert und hat mit Stefan Fleig von Ökonsult, Michael Weber vom Institut für Stadt- und Regionalentwicklung an der Hochschule Nürtingen-Geislingen und Otto Körner vom Büro Arcus drei Fachmänner, die jeweils ihre eigenen Stärken und Erfahrungen einbringen können. Schwerpunktmäßig wird in Pfohren, Hubertshofen, Hausen vor Wald und Döggingen gearbeitet.
- **Das Zwischenfazit:** Nachdem das Projekt mittlerweile ein Jahr läuft, ziehen die Verantwortlichen eine durchweg positive Bilanz. „Wir sind jetzt schon am Überlegen, wie wir das Programm weiterführen können“, sagt Gerhard Bronner vom Umweltbüro. Denn ursprünglich war das Projekt nur auf zwei Jahre ausgelegt. Kommunikation und Information sind die beiden wichtigsten Instrumente, um Baulücken und leerstehende Gebäude einer neuen Nutzung zuführen zu können. Rund 50 Beratungsgespräche haben bereits stattgefunden. „Das ist weit mehr, als wir anfangs erwartet haben“, erklärt Körner. Denn die entsprechenden Eigentümer nur anzuschreiben, reiche bei Weitem nicht aus. Im persönlichen Gespräche konnte man besser für das Thema sensibilisieren und auch konkreter die Fragen beantworten. Dabei gleichen die Beratungsgespräche sich durchaus nicht: Während mancher sich einfach nur informieren möchte, haben andere Eigentümer schon konkrete Vorstellungen und Fragen dazu, wie diese sich am besten realisieren lassen.
- **Die Beratungen:** 40 Prozent der Gespräche fanden in Bräunlingen statt, 40 Prozent in Hüfingen und in Donaueschingen 20 Prozent. Doch es wird nicht nur beraten: Denn etliche Eigentümer haben sich bereits zum Handeln entschieden. Mit Unterstützung von Otto Körner haben die Eigentümer Förderanträge für das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum gestellt.
- **Hüfingen:** Fünf Eigentümer in Hausen vor Wald, Sumpfhofen und Mundelfingen haben Post aus Stuttgart erhalten und werden gefördert. Ein Projekt soll umfassend modernisiert werden. Bei den anderen vier Objekten wird ein Langzeit-Leerstand einer zeitgemäßen Wohnnutzung zugeführt, ein Ökonomieteil in Wohnen- oder Arbeitsfläche umgewandelt oder ein leer stehendes Dachgeschoss zu einer Wohnung umgebaut.
- **Bräunlingen:** In Döggingen gibt es zwei Projekte, davon eines mit ELR-Förderung. Aber nicht immer ist das ELR das interessantere Programm: Eine junge Familie aus Döggingen mit mehreren kleinen Kindern ist besser gefahren durch Inanspruchnahme von Darlehen der L-Bank für kinderreiche Familien.
- **Donaueschingen:** Auch in Pfohren wird ein Projekt mit ELR-Mitteln gefördert. Ortsvorsteher Gerhard Feucht erhofft sich davon einen Motivationsschub für andere Projekte.

