

Ungeklärte Fragen zum Regionalen Gewerbegebiet auf der Mühlbachebene zusammengestellt von der Bürgerinitiative Pro Mühlbachebene Sulz im Januar 2023

(1) Stellungnahmen zum Bebauungsplanverfahren

Seit Herbst 2021 liegen der Verwaltung Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und aus der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanverfahren vor.

- Wann werden die Stellungnahmen dem Gemeinderat zugänglich gemacht?
- Wie sollen sie beraten werden?
- Gibt es eine öffentliche Auseinandersetzung mit den Argumenten, wie ursprünglich angekündigt, oder findet – wie bei der Fortschreibung des Regionalplans durch den Regionalverband – lediglich eine „Wegwägung“ in Schriftform statt?

(2) Auswertung der Gutachten zu Agrarstruktur, Verkehr und Ökologie

Die von der Stadt im Rahmen der Bauleitplanung in Auftrag gegebenen Gutachten wurden am 22. Februar 2021 online der Öffentlichkeit vorgestellt. Aus jedem der Gutachten ergeben sich erhebliche Einwände gegen die Fortsetzung der Planungen für diesen Standort. Auf der Veranstaltung wurden entsprechend zahlreiche Rückfragen formuliert, die bislang nicht beantwortet wurden.

- Wann werden die Ergebnisse der Gutachten im Gemeinderat diskutiert?
- Wann werden die offenen Fragen zu den Gutachten aufgearbeitet und geklärt?
→ zu einzelnen Fragen s. Seite 3

(3) Starkregenereignisse und Hochwasserschutz

- Wurden die Konsequenzen der geplanten Bodenversiegelung für die Auswirkungen von Starkregenereignissen auf die Hochwassergefahren am Mühlbach berechnet?
- Für welche Extremwetterereignisse sind die geplanten Auffangbecken ausgelegt (und für welche nicht mehr)?

(4) Kommunales Flächenmanagement

Die Landesregierung verfolgt das Ziel einer Reduktion des Flächenverbrauchs in Baden-Württemberg auf Netto-Null. Ein wesentliches Element dieser Strategie ist die Etablierung eines systematischen Flächenmanagements in den Kommunen: <https://mlw.baden-wuerttemberg.de/de/landesentwicklung/flaechenmanagement>.

- Wann wird ein kommunales Flächenmanagement in Sulz etabliert?
- Hat die Stadtverwaltung/der Gemeinderat für die Zukunft konkrete Flächensparziele diskutiert? Wenn ja, mit welchem Ergebnis? Wenn nein, wann soll dies geschehen?
- Wurde die Verwaltungsvorschrift vom 1. April 2022 bei den bisherigen Bewertungen und Abwägungen zum Standort des Regionalen Gewerbegebiets berücksichtigt?
→ weitere, detaillierte Fragen, s. Seite 4

(5) Gewerbestrukturanalyse

- Hat eine Gewerbestrukturanalyse stattgefunden und wurden die Folgen des Regionalen Gewerbegebiets für die Stadtentwicklung sorgfältig abgewogen?
- Wenn ja, wann wird sie öffentlich gemacht?
- Wenn nein, wann wird das nachgeholt?
- Wie wird mit den offenen Fragen zur Wirtschaftlichkeit des Regionalen Gewerbegebiets für die Stadt umgegangen?
→ zu den einzelnen Fragen s. Seite 4

(6) Stadtentwicklung und Folgenabschätzung

- Welche konkreten Folgen hätte die Errichtung des Regionalen Gewerbegebiets für die Entwicklung der Stadt? Fügen sich diese stimmig in ihre Gesamtentwicklung ein und entspricht ihren Entwicklungszielen?
- Wurde auch eine Analyse der zu erwartenden Risiken und Schwierigkeiten vorgenommen?
→ weitere Fragen s. Seite 5

(7) Wirtschaftlichkeitsprüfung

- Hat eine Wirtschaftlichkeitsrechnung stattgefunden?
- Wenn ja, wann wird sie öffentlich gemacht?
- Wenn nein, wann wird das nachgeholt?
- Wie wird mit den offenen Fragen zur Wirtschaftlichkeit des Regionalen Gewerbegebiets für die Stadt umgegangen?
→ weitere Fragen s. Seite 5ff

Detaillierte Fragen und Informationen zu den Themenblöcken

zu (2) Ungeklärte Fragen zum agrarstrukturellen Gutachten

Im agrarstrukturellen Gutachten wird festgehalten, dass mehrere landwirtschaftliche Betriebe durch die Planungen in ihrer Existenz gefährdet würden.

- Soll dieser Verlust der Existenzgrundlage für diese Landwirte und ihre Hofnachfolger in Kauf genommen werden?
- Wiederholt wurde die Bereitstellung von angemessenen Ausgleichsflächen zugesagt. Wo befinden sich diese Ausgleichsflächen?
- Wie wird der drohende Verlust landwirtschaftlicher Produktionsfläche und landwirtschaftlicher Betriebe für die Stadt Sulz bewertet?

zu (2) Ungeklärte Fragen zum Verkehrsgutachten

Im Verkehrsgutachten wird ein erheblich höheres Verkehrsaufkommen durch das Regionale Gewerbegebiet prognostiziert (allein täglich bis zu zusätzlich 320 LKW). Ein Ausbau der Straßen würde notwendig werden.

- Welche zusätzlichen einmaligen und welche zusätzlichen wiederkehrenden Kosten sind dadurch zu erwarten?
- Welche zusätzliche Flächenversiegelung wäre damit verbunden?
- (Wie) Kann sichergestellt werden, dass der zusätzliche Verkehr den Teilort Bergfelden nicht belastet?

zu (2) Ungeklärte Fragen zum ökologischen Gutachten

Im Gutachten wird festgehalten, dass drei Vogelarten durch den Flächenverbrauch verdrängt (gefährdet) werden könnten: Feldlerche, Feldsperling und Goldammer.

- Könnten für sie ausreichende Ausgleichsflächen und Maßnahmen gefunden werden?

Lt. Naturschutzgesetz §21 des Landes wird ein Biotopverbundnetz geschaffen, das bis 2023 mind. 10% Offenland der Landesfläche umfassen soll (Ziel bis 2030: 15%). Alle öffentlichen Planungsträger haben bei ihren Planungen die Belange des Biotopverbundes zu berücksichtigen.

- Inwieweit hat sich die Stadt Sulz schon mit der Umsetzung dieser Vorgaben befasst und mit welchem Ergebnis?
- Wurde die im Mai 2022 vom LUBW veröffentlichte Feldvogelkulissenkarte zur Kenntnis genommen?
- Wie wird die Tatsache bewertet, dass es sich bei der Mühlbachebene um ein Gebiet der Feldvogelkulisse handelt? Solche Gebiete sollen grundsätzlich geschützt und für die entsprechende Art aufgewertet werden

Insbesondere für die Feldlerchenpopulation sind große Freiflächen in unmittelbarer Umgebung notwendig.

- Kann dies tatsächlich sichergestellt werden? Hier scheint zu optimistisch gerechnet worden zu sein.

Wenn Maßnahmen in einem Gebiet durchgeführt werden sollen, in dem schon Feldlerchen siedeln, muss dort der Bestand genau bekannt sein, und es muss hinreichend sicher sein, dass das Gebiet auch noch Aufwertungspotential in dem erforderlichen Maße hat.

Schaut man sich die Begehungsprotokolle an, stellt sich die Frage:

- War die aufgewendete Zeit für die Erfassung aller zu untersuchenden Arten tatsächlich ausreichend?

Einige auf der Mühlbachebene lebende Tierarten (z.B. Greifvögel, Feldhasen, Insekten) wurden im Gutachten nicht berücksichtigt.

- Spielen sie bei der Bewertung keine Rolle?

Bei einer Realisierung des Regionalen Gewerbegebiets auf dem geplanten Standort wären im näheren Umkreis ökologische Ausgleichsflächen in erheblichem Umfang auszuweisen.

- Wo genau soll dies geschehen?
- Wird dadurch weitere landwirtschaftliche Produktion verdrängt?

zu (4) Ungeklärte Fragen zum Flächenmanagement

Auf oberster Ebene wird vom Landwirtschaftsministerium in der „Flurbilanz“ (v. 2011) gefordert, die Böden mit sehr guten Produktionsbedingungen zu erhalten. Eine Flurbilanzkarte belegt die hohe Wertigkeit der von den Planungen betroffenen Böden. Diesem politischen Willen wurde durch die am 1. April 2022 in Kraft getretene Verwaltungsvorschrift des Ministeriums MLR zur Standorteignungskartierung und Bodenbilanz Nachdruck verliehen. Diese Verwaltungsvorschrift liegt den Fraktionsvorsitzenden in Ihrem Gremium vor, ebenso der Verwaltung. Eine entsprechende Flurbilanzkarte belegt die hohe Wertigkeit der Böden.

- Inwieweit waren diese Fakten Gegenstand der Beratungen und Abwägungen im Gemeinderat?
- Kann sich der Gemeinderat gegenüber dieser Vorschrift und der Verantwortung für nachfolgende Generationen verschließen und eine intakte Fläche dieser Größenordnung unwiederbringlich versiegeln?

Der Suchlauf, der zum geplanten Standort des Reg. Gewerbegebiets führte, ist 20 Jahre her.

- Kann dieses Ergebnis angesichts veränderter globaler und regionaler Rahmenbedingungen noch als aktuell gelten?
- Gibt es tatsächlich in der Region keinen Standort der für eine solche Ansiedlung besser geeignet als dieser?
- Wie wird die von der Landesregierung in der Ansiedlungsstrategie geforderte vorrangige Nutzung von Brach-/Konversionsflächen für Gewerbeansiedlungen im Regionalplan umgesetzt?
- Wie lauten die Maßgaben bei der Erstellung des Regionalplanes hinsichtlich der auszuweisenden Standorte/Flächen für regenerative Energien?

zu (5) Ungeklärte Fragen zur Gewerbestrukturanalyse

- Inwiefern ist die geplante Ansiedlung eines Großinvestors an diesem Standort für die wirtschaftliche Struktur der Stadt überhaupt günstig?

- Wie hoch ist der prognostizierte Arbeitskräftebedarf?
- Welche Folgen hätte dieser zusätzliche Bedarf angesichts des gegenwärtig schon bestehenden und sich zukünftig weiter verschärfenden Fachkräftemangels?
- Müssten ansässige Unternehmen mit einer Verschärfung der Mangelsituation rechnen?
- Ist mit einem Zuzug und einem Einpendeln von Arbeitskräften zu rechnen? In welchem Umfang?
- Steht ausreichend Wohnfläche für Zuzügler zur Verfügung bzw. müssen weitere Neubaugebiete ausgewiesen werden? Wo?
- Sind die bestehenden Kinderbetreuungskapazitäten ausreichend?
- Sind Straßen und ÖPNV für die zu erwartende Menge an Einpendlern ausgelegt?

Versiegelte Flächen können nicht wieder regeneriert werden und sind somit nicht mehr landwirtschaftlich nutzbar, dabei stellt sich vor allem gerade momentan, wo Krieg und Umweltereignisse (Katastrophen) wie Dürren oder Überflutungen an der Tagesordnung sind die Frage, wie wichtig ist es, Nahrungsmittel Regional vor Ort zu produzieren?

zu (6) Ungeklärte Fragen zur Stadtentwicklung und Folgenabschätzung

- Wie soll in 20, 30, 40 Jahren unsere Stadt aussehen?
- Passt die Ansiedlung eines Großinvestors am gegebenen Standort in dieses Bild?
- Wie lässt sich der landschaftliche Wert der Mühlbachebene für Tourismus und Wohnqualität beziffern und wie wird der zu erwartende Wertverlust durch eine solche Ansiedlung abgewogen?
- Wäre auch mit einem monetären Wertverlust angrenzender Flächen zu rechnen?
- Wirkt sich eine derartige Gewerbeansiedlung positiv oder negativ auf die Miet- und Immobilienpreise in den umgebenden Gemeinden aus?
- In welcher Größenordnung und in welchem Zeitrahmen sollen als Folge eines Gewerbegebietes weitere Neubaugebiete entstehen?
- Soll es eine Obergrenze geben?
- Mit welchen Unterhaltungskosten wird für weitere Neubaugebiete in den nächsten Jahrzehnten kalkuliert?

Nicht nur diese Kosten müssen von den Steuereinnahmen abgezogen werden.

Die Häuser der jetzigen Einfamilienhausansiedlungen sind etwa 20 Jahre voll genutzt, danach beginnen i.d.R. Jahrzehnte der Unternutzung (Wegzug der Kinder). Die Kosten für die Unterhaltung sind dann überproportional hoch.

- Wie hat sich in den Neubaugebieten in den vergangenen 20 Jahren die Fläche pro Einwohner entwickelt?

zu (7) Ungeklärte Fragen zur Wirtschaftlichkeit

- Welche zu erwartenden Einnahmen des angesiedelten Unternehmens wurden angesetzt? Welche regelmäßigen Steuereinnahmen könnten daraus für die Stadt generiert werden?
- Wurde berücksichtigt, dass ein erheblicher Anteil der Einnahmen im Rahmen des kommunalen Finanzausgleichs wieder abgeführt werden müssen?
- Wie hoch sind die Planungskosten (Gutachten, Planfeststellung, etc.) und wer ist Kostenträger?

- Welche laufenden Kosten sind für die Stadt zu erwarten (Strom, Internet, Abwasser, Wasser, Kinderbetreuung, Straßenunterhalt, ÖPNV-Anschluss, Feuerwehr)?
- Welche Risiken wurden in die Rechnung einbezogen (und welche nicht)?
- Was ist die Erwartung, wie lange das Unternehmen das Gebiet nutzen wird?
- Wurden mögliche Schwankungen und Ausfälle im Ertrag berücksichtigt (Unstetigkeit der Gewerbesteuer)?
- Was ist für den Fall vorgesehen, dass das Unternehmen insolvent geht oder abwandert?
- Welche Folgekosten und welche Folgenutzungen sind für einen solchen Fall zu erwarten?
- Wie werden mögliche Gewerbesteuerrückzahlungen aufgrund festgestellten tatsächlichen steuerpflichtigen Gewinns bzw. steuerlicher Abzugsfähigkeit von Vorteilsabschöpfungen (wie sie bei Großunternehmen häufig vorkommen) finanziert? (<https://kommunal.de/gewerbesteuer-rueckzahlung>)

Weiterführende Informationen

Mitschnitt vom Vortrag von Dr Thilo Sekol: Rechnet sich das regionale Gewerbegebiet in der Panoramahalle Holzhaus: <https://www.pro-muehlbachebene-sulz.de/hintergruende/>. Es gibt eine Kurz- und eine Langfassung.