Bund für Umwelt und Naturschutz
Deutschland
Landesverband
Baden-Württemberg e.V.
Friends of the Earth Germany

BUND Standverband Freiberg a. N., Ralph Maas, Friedrich-List-Str. 16, 71691 Freiberg a.N.

mquadrat
kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44

73087 Bad Boll

Stadtverband Freiberg a.N.
Ralph Maas
Friedrich-List-Str. 16
D- 71691 Freiberg a. N.
Telefon 07141/76077

E-Mail: BUND.Freiberg-aN@web.de

15.07.2026

Betreff: Stellungnahme Bebauungsplan „Heutingsheim-Süd“ Freiberg a.N.

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Folgenden stellen wir unsere Haltung dar, warum dieses Baugebiet überdimensioniert ist. Dies wurde auch in unserem Vortrag „Wohnen + Bauen in Freiberg/N – Konzepte für die Zukunft“ am 9.10.2025 ausführlich begründet (siehe Anhang).

Vorbemerkung

Der Flächenverbrauch in Freiberg geht mit diesem Bauvorhaben weiter. Auch wenn jedes einzelne Bauvorhaben begründet sein mag, kann der Flächenverbrauch bzw. Versiegelung nicht im bisherigen Umfang weiter gehen (5,1 Hektar/Tag in BW). Ziel der Landesregierung ist die Netto-Null bis 2035. Dies muss auch für Freiberg gelten.

> **Um das Ziel der Netto-Null schon heute zu erreichen, sollten an anderer Stelle in Freiberg Entsiegelungen bzw. Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden.**

Wohnbedarf

In der Begründung für den Bebauungsplan wird die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs ausführlich dargestellt. Allerdings sind die errechneten Zahlen aus Kapitel 2.6 nicht nachvollziehbar.
Die Zahlen werden aus den Zahlen der Vergangenheit hochgerechnet. Doch die Zeiten haben sich in der Zwischenzeit dramatisch geändert. In diesen wirtschaftlich unsicheren Zeiten, in denen selbst Arbeitsplätze bei Bosch, Daimler und Porsche nicht mehr sicher sind, ist es mit großen Unsicherheiten behaftet, ob dieses Neubaugebiet wie geplant vermarktet werden kann (siehe Negativbeispiele: Neubaugebiet Scheibenäckern in Kleinbottwar oder Keltergrund in Rielingshausen).

Zweifellos gibt es Wohnraumnotstand, aber dieser bezieht sich eher auf den Mangel an günstigen Mietwohnungen und Seniorenwohnungen. Bei Letzteren unternimmt die Stadt Freiberg aktuell große Anstrengungen. Der Bevölkerungszuwachs in Freiberg ist laut Statistischem Landesamt hauptsächlich durch Migranten zustande. Diese werden sich teuren Wohnraum nicht leisten können und bei Grundstückspreisen von +/- 700 € pro Quadratmeter ist günstiger Wohnraum nicht zu schaffen.

Laut Zensus 2022 für Freiberg stehen 344 WE (4,3%) leer, davon 183 zwölf Monate und länger. Bei 2 Personen pro Haushalt ergäbe das Wohnraum für fast 700 Menschen.

Alternativen zu dem großen Baugebiet Heutingsheim Süd:

Es gibt kein Patentrezept, aber eine Vielzahl von Instrumenten, die eine andere Kommunalplanung erfordern:

- viel Kommunikation: mit Zielgruppen (Eigentümer, Erben, Senioren etc.) stetig sprechen und sie nach und nach überzeugen, dass Verkauf bzw. Umzug besser ist
- leerstehende EFH an einheimische Familien vermitteln
- Eigentümer von Leerständen ansprechen (bei angespanntem Wohnungsmarkt auch Zweckentfremdungsverbot einsetzen bzw. höhere Grundsteuer für baureife Grundstücke ansetzen)
- öffentliche Vermietungsgesellschaft übernimmt Risiken, Kaution, Verträge, Mietzahlungen, ggf. Renovierung etc. und weist bedürftige Mieter zu (Beispiel: Ostalbkreis)
- Grundstücke kaufen (auch als Tauschgrundstücke), um besseren Zugriff auf den lokalen Immo-Markt zu haben; Vorkaufsrecht ausüben.
- kommunale Grundstücke nur in Erbpacht an Bauträger zur dauerhaft preiswerten Vermietung vergeben.

Änderung Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan werden bisher schon Baugebiete ausgewiesen. Bevor der Flächennutzungsplan um ein weiteres Baugebiet Heutingsheim-Süd erweitert wird, sollten die vorhandenen kleineren Areale genutzt werden. Dann wäre eher absehbar, ob die Grundstücke wirklich vermarktet werden können.

Ackerflächen

Es werden weitere hochwertige landwirtschaftliche Böden dauerhaft der Nutzung entzogen (siehe Vorbemerkung), die für die Eigenversorgung fehlen werden.

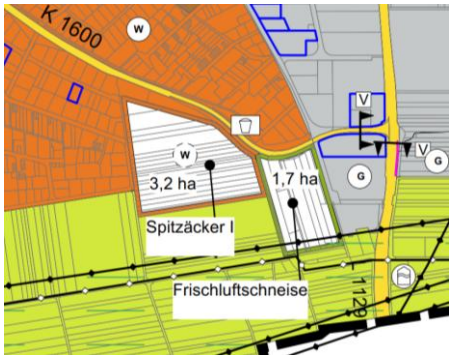
Artenschutz

Im Neubaugebiet wurde der Hummel-Ragwurz (Ophrys fuciflora) gefunden. Die Art ist in Deutschland als heimische Orchideenart nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders geschützt.
Bitte die Artenerhebung nachbessern und Vorschläge erarbeiten, wie die Pflanzen dauerhaft erhalten werden können.

Frischluftschneise

Bereits in der Stellungnahme zu dem ursprünglich geplanten Gebiet „Südlich Wagnerstraße“ wurde auf die Auswirkungen auf die Frischluftschneise hingewiesen. Das vergrößerte Baugebiet Heutingsheim-Süd blockiert den Frischluftabfluss in Richtung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Frischluftschneise.





Die Darstellung zeigt das Kaltluftentstehungsgebiet und den Frischluftabfluss (rote Pfeile).

Angesichts künftig vermehrt auftretender Hitzeperioden werden sich die Wohngebiete unterhalb des Baugebiets stärker aufheizen.

Verkehr

Angesichts der Entfernung des Baugebiets vom Stadtzentrum und zu den Schulen ist mit zunehmendem Verkehr zu rechnen. Damit diese Strecke nicht nur mit dem Auto gefahren wird und um es für den nichtmotorisierten Verkehr attraktiver und sicherer zu machen, wären farbig markierte Fahrradschutzstreifen oder Fahrradstraßen erforderlich, um die motorisierte Verkehrsbelastung zu reduzieren.

Aus den vorgenannten Gründen lehnen wir das Bauvorhaben in der jetzigen Form ab.

Mit freundlichen Grüßen
Im Namen des BUND-Vorstands Freiberg a.N.
Ralph Maas