

## Wie geht es weiter?

### A Wenn der Entscheid angenommen wird: Der erfolgreiche Bürgerentscheid

Der erfolgreiche Bürgerentscheid hat die Wirkung eines Gemeinderatsbeschlusses, d.h. er muss von der Verwaltung genauso umgesetzt werden wie ein Gemeinderatsbeschluss. Sollte das nicht geschehen, kann das bei der Kommunalaufsicht beanstandet werden.

### Abänderungssperre

Darüber hinaus löst ein erfolgreicher Bürgerentscheid eine »Abänderungssperre« aus. Das bedeutet er kann innerhalb einer bestimmten Zeitspanne nur auf Initiative des Rates oder infolge eines neuerlichen Bürgerbegehrens durch einen neuen Bürgerentscheid abgeändert oder aufgehoben werden. Ein erfolgreicher Bürgerentscheid hat damit einen höheren Bestandsschutz als ein Ratsbeschluss, denn ein Ratsbeschluss kann vom Rat jederzeit geändert werden.

Die Abänderungssperre liegt bei drei Jahren. Vor Ablauf dieser Frist darf der Gemeinderat den Bürgerentscheid nicht durch einen einfachen Ratsbeschluss aufheben. Erst nach dieser Sperrfrist von 3 Jahren ist eine Aufhebung möglich.

### B Wenn der Entscheid abgelehnt wird: Der gescheiterte Bürgerentscheid

Wenn ein Bürgerentscheid abgelehnt wird, ist damit die Angelegenheit abgeschlossen. Die Gemeinde kann dann an die Aufstellung des Bebauungsplanes für Käppelematten gehen.



### Impressum:

Herausgeber, Text und Gliederung:  
Stadt Sulzburg  
Hauptstrasse 60, 79295 Sulzburg  
Tel. 07634/5600-0, Fax 07634/5600-50  
[www.sulzburg.de](http://www.sulzburg.de)

Redaktionelle Verantwortlichkeit:  
Für den Umschlag und die Seiten  
„Das sagt der Bürgermeister“:  
Dirk Blens, Bürgermeister Sulzburg  
Für die Seiten „Das sagen die Gemeinderäte“:  
die jeweils angegebenen Gemeinderäte, Sulzburg  
Für die Seiten „Das sagt die Bürgerinitiative“:  
Bürgerinitiative „Käppelematten bewahren“  
Friedhelm Busch, Hauptstrasse 16, Sulzburg und  
Mario Mohr, Am Schlittenbuck 8, Sulzburg

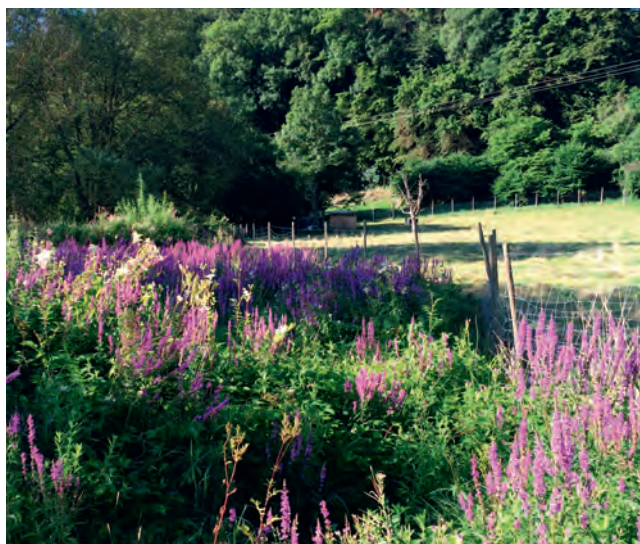
Verteilung: Mitteilungsblatt der Stadt Sulzburg  
Auflage: 2.000 Stück

Gestaltung: [www.thuemmrichdesign.de](http://www.thuemmrichdesign.de)  
Fotos: Bürgerinitiative „Käppelematten bewahren“ (9); Shutterstock © Lisa S. (1);  
thuemmrichdesign (1); Fotolia © Christian Schwier (1); Stadtverwaltung Sulzburg (2);  
Dirk Blens (privat) (1); Stadträte (privat) (7)  
Druck: Omniprint, Gundelfingen

Machen Sie von Ihrem  
Wahlrecht Gebrauch –  
gehen Sie zur Wahl!

Ihre Stimme zählt!

# Bürgerentscheid Käppelematten Sonntag, 5. Februar 2017



Die mit „Ja“ oder „Nein“ zu beantwortende Frage lautet:  
„Sind Sie gegen die Aufstellung eines Bebauungsplanes  
für die Käppelematten?“

Informationsveranstaltung  
MITTWOCH, den 25. Januar  
2017, ab 19.00 Uhr,  
Schwarzwaldhalle Sulzburg



**sulzburg**  
laufen • st. ilgen

# Das sagt der Bürgermeister: Meine Argumente für den Bebauungsplan Käppelematten



## 1. Ein Baugebiet für alle Bedürfnisse

Durch das Baugebiet Käppelematten können wir mit einem durchdachten Gesamtkonzept viele Wohnanforderungen erfüllen: Es ermöglicht preiswertes und soziales Wohnen, Geschosswohnungsbau, individuelle Einfamilienhäuser ebenso wie innovative Konzepte für Generationenwohnen. Über das „Wie“ - der Ausgestaltung des Baugebietes – wird erst im Bebauungsplanverfahren entschieden, dass sich an den positiven Bürgerentscheid anschließt. Hier haben Gemeinderat und die Bürgerschaft im Rahmen der gesetzlichen Mitbestimmungsrechte viele Gestaltungsmöglichkeiten.

## 2. Chancen für junge Menschen und Familien

In unserer schönen Stadt Sulzburg mit Laufen und St. Ilgen leben derzeit ca. 100 junge Bürgerinnen und Bürger im Alter zwischen 20 und 30 Jahren. Sie planen ihre Zukunft. Wir möchten der jungen Generation die Möglichkeit bieten, hier zu bleiben. Denn es tut uns allen gut, wenn junge Menschen ihre Bindungen zu den Vereinen, Kirchen, der Feuerwehr, aber vor allem zu Eltern, Großeltern und Geschwistern in räumlicher Nähe pflegen können. Unsere Einwohnerzahl stagniert in den letzten Jahren. Viele junge Sulzburger haben zwar Familien gegründet, sind aber in Nachbargemeinden weggezogen, weil sie hier keinen Wohnraum finden. Das Durchschnittsalter bei uns ist deshalb gestiegen, es liegt derzeit bei 46 Jahren. Der Landesdurchschnitt liegt bei 43 Jahren. Eine zukunftsorientierte Kommune braucht einen gesunden Generationenmix. Mit dem Baugebiet wollen wir jungen Familien bei uns Wohnmöglichkeiten bieten. Beim Baugebiet Erlenweg und im Bereich des ehemaligen Bahnhofs haben wir das bereits im letzten Jahr auch durch vergünstigte Kaufpreise für die Grundstücke erreicht. Die große Nachfrage ist allerdings bei weitem nicht gedeckt.

## 3. Barrierefreies Wohnen

Irgendwann werden wir alle älter. Der Wunsch nach vertrauter Umgebung jedoch bleibt. Darum brauchen wir auch für ältere Mitbürgerinnen und Mitbürger barrierefreie Wohnungen. Ein klug geplanter, barrierefreier Geschosswohnungsbau im neuen Baugebiet könnte dies leisten.

## 4. Arbeiten und Wohnen rücken näher zusammen

Wir sind stolz auf das Gewerbe in Sulzburg, dass sich sehr erfolgreich entwickelt. Viele junge Mitarbeiter würden gerne am Arbeitsort wohnen und den Vorteil der kurzen Wege nutzen. Das Gebiet Käppelematten liegt dafür perfekt. So sparen wir unnötigen Pkw-Verkehr und sichern gleichzeitig den Gewerbestandort Sulzburg.

## 5. Stadtentwicklung ist Zukunftssicherung

Sulzburg steht in den nächsten Jahren vor großen Aufgaben. Es gilt, die Zukunftsfähigkeit der Kindergärten, der Grundschule, der Geschäfte aber auch der Vereine zu bewahren. Derzeit sind 83 Schülerinnen und Schüler an der Ernst-Leitz Schule. Sollte die Zahl unter 80 fallen, wäre die Rektorinnenstelle in Gefahr und es droht Fremdverwaltung.

## 6. Natur- und Artenschutz sind sichergestellt

Der Natur- und Artenschutz kann bei behutsamer Planung profitieren. Ausgleichsflächen lassen sich unmittelbar im und um das geplante Gebiet ausweisen. Bereits bei anderen

Baugebieten, wie z. B. Langmatt und Erlenweg, konnte die Stadt den Natur- und Artenschutz durch eine überlegte Planung sicher stellen und fördern. Das wurde der Stadt durch Fachbehörden und sogar vom Landtag Baden-Württemberg mehrfach bestätigt. Ich werde mich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens dafür einsetzen, dass ein mehr als 100-prozentiger Natur- und Artenschutz ausgleich geschaffen wird.

## 7. Bürgerbeteiligung für eine optimale Planung

Die Überlegungen für das Baugebiet Käppelematten befinden sich in einem sehr frühen Stadium. Ziel ist es, Wohnraum zu schaffen und Zukunft zu sichern. Wie wir dies im Detail ausgestalten und wie wir die unterschiedlichsten Bedürfnisse zusammenbringen, daran sollen Sie mitwirken können. Der Gemeinderat hat deshalb beschlossen, die Bebauungsplanung mit Bürgerinnen und Bürgern, Eigentümern und Anwohnern in einer Bürgerbeteiligung gemeinsam abzustimmen.

## 8. Langfristige Planung, transparente Vorentscheidungen

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche ist bereits seit knapp 20 Jahren im Flächennutzungsplan der Stadt als mögliche Baufläche ausgewiesen. Schon vor Jahren hat der Gemeinderat in einer transparenten, öffentlichen Diskussion entschieden, das Wohnbaugebiet Käppelematten zu entwickeln. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist deshalb ein Beispiel langfristiger und nachhaltiger Stadtentwicklung in Sulzburg.

## 9. Kommunale Gelder werden wieder für Investitionen frei

Aufgrund der demokratischen Beschlüsse des Gemeinderates der vergangenen Jahre hat die Stadt nach und nach Grundstücke als Bauerwartungsland aufgekauft. Erst wenn sie die Bauflächen verkauft, hat die Stadt die bislang gebundenen Mittel wieder zur Verfügung für andere dringende Investitionen. Unsere Infrastruktur finanziert sich überwiegend über den kommunalen Finanzausgleich. Die Höhe der jährlichen Zahlung hängt von der Anzahl der Einwohner ab. Wir alle profitieren auch finanziell nachhaltig davon, junge Menschen bei uns zu halten und neuen Einwohnern Perspektiven zu eröffnen.

Das Baugebiet Käppelematten ist das einzige größere zusammenhängende Baugebiet in Sulzburg. Es gibt hierzu keine Alternativen. In den letzten Jahren wurde in Sulzburg viel nachverdichtet. Nicht immer waren alle mit den Ergebnissen einverstanden. Es gibt nur noch vereinzelte Bauplätze. Entscheiden Sie sich für die Sicherung unserer Zukunft durch eine innovative Stadtentwicklung. Helfen Sie, die Infrastruktur in Sulzburg, Laufen und St. Ilgen zu stärken. Ermöglichen Sie jungen Menschen und Familien im Baugebiet Käppelematten eine Perspektive.

*Dirk Blens*

Dirk Blens  
Bürgermeister

Stimmen Sie am 5. 2. 2017 mit **Nein!** 

# MEINUNGEN der Gemeinderäte

## Pro Bebauungsplan Käppelematten



**Martin Benz, Gemeinderat CDU**

„Wir brauchen umweltverträgliche Wohnformen für unsere jungen Bürgerinnen und Bürger aus Sulzburg, Laufen und St. Ilgen. Mit Käppelematten können wir endlich diese notwendigen Angebote schaffen und verhindern den Wegzug von Menschen aus Sulzburg. Manche mussten leider in den letzten Jahren in Neubaugebiete von Nachbarorten ausweichen, weil wir hier nicht genügend Angebote hatten. Wir schaffen mit Käppelematten auch Wohnraum für die Arbeitnehmer etwa von Hekatron. Damit stärken wir automatisch auch den Wirtschaftsstandort Sulzburg!“



**Stefan Güntert, Gemeinderat CDU**

„Ich möchte Kindergärten, Schulen, Einzelhandel, Gewerbe und Gastronomie in unserer Stadt erhalten. Ein maßvoller Zuzug ist nötig für Sulzburg zur Sicherung dieser Infrastruktur. Auch unser bewährtes Vereinswesen ist wichtig, denn es ist Teil unseres sozialen Zusammenhaltes. Wenn Menschen wegziehen, gefährdet das unsere gute Lebensqualität. Und ich möchte den Wunsch der vielen bauwilligen Bürgerinnen und Bürgern umsetzen. Dafür haben wir in den letzten Jahren Grundstücke erworben. Erst durch den Verkauf können wir wieder neu investieren.“



**Gernot Marquart, Gemeinderat CDU**

„Ich bin für das Baugebiet Käppelematten, weil wir damit auch Gewerbe und Handel stärken. Denn im Käppelematten können wir Wohnungen bieten für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Gewerbebetriebe. Und wir können dort Wohnraum für unsere Kinder und junge Familien zur Verfügung stellen. Dies ist wichtig, wenn wir unsere Vereine, Schulen, Kindergärten und auch Geschäfte weiter in Sulzburg erhalten wollen.“



**Harald Stoll, 1.stellvertretender Bürgermeister**

„In der Abwägung aller Vor- und Nachteile betreffend der Habitats für Mensch, Natur und Tier komme ich nach mehr als 20 jähriger Vorbereitung und Diskussion zum Ergebnis, dass die formelle Einleitung der Bauleitplanung zur beteiligten Bebauung Käppelematt nur Vorteile für Mensch, Tier und Natur hat.“



**Friedhelm Engler, Gemeinderat SPD**

„Das Gebiet Käppelematten ist seit vielen Jahren für eine Bebauung vorgesehen. Da in den vergangenen Jahren versäumt wurde in Sulzburg oder Laufen auch Wohnraum mit sozialer Komponente zu schaffen, habe ich als Vertreter der SPD im Rat, im Mai dafür gestimmt, einen Bebauungsplan für dieses Gebiet zu entwickeln. Dabei ist mir wichtig, dass eine Bebauung nur in sinnvollen Abschnitten erfolgt und Geschosswohnungsbau Vorrang erhält.“



**Christoph Brenneisen, Gemeinderat Freie Liste**

„Ich habe für das Baugebiet Käppelematten im Gemeinderat gestimmt, weil die Argumente für das Baugebiet in der Gesamtabwägung deutlich überwiegen.“



**Hanni Sum, Gemeinderätin Grüne Liste**

„Ich setze mich dafür ein, daß vor allem junge Familien mit Kindern, ältere Menschen und Familien mit geringem Einkommen bezahlbaren Wohnraum geboten bekommen. Wohnraum in umwelt- und umgebungsverträglicher, flächensparender Geschossbauweise, möglichst nur im Gebiet des alten Sportplatzes und Dreschschopfes. Ich setze mich dafür ein, daß das Gebiet der westlichen Käppelematten nach Möglichkeit nicht verbaut wird. Dieses Gebiet ist äußerst reizvoll. Habitat für vielerlei Getier und Pflanzen und eine Augenweide für erholungsuchende Menschen.“

Wenn Sie für den Bebauungsplan Käppelematten sind,

stimmen Sie mit

**Nein!** 



Dr. Klaus Gehring/Bürgerwille; Hildegunde Hakenjos/Bürgerwille, Lilly Nockemann, Grüne Liste

### **Brauchen wir ein neues Baugebiet?**

*Auf Grund der jetzigen Altersstruktur (etwa 2/3 der Bürger über 60 J.) wird zukünftig auch innerhalb des Städtchens Wohnraum frei werden für junge Familien. Diese können sich innerorts ansiedeln und tragen damit zum Erhalt der Infrastruktur wie Kindergarten, Kinderkrippe, Schule, Vereine bei. Ein Gelände für sozialen Wohnungsbau hat die Gemeinde bereits erworben.*

### **Saniert „Käppelematten“ den Haushalt der Stadt?**

*Erfahrungsgemäß werden die Erschließungskosten hoch sein, da der nasse Boden und Bergbaualtlasten aufwändige Maßnahmen erfordern (s. Bebauung Erlenweg). Eine kostspielige Erschließung senkt die Einnahmen beachtlich. Letztendlich wird der finanzielle Gewinn nicht mehr als eine kurzfristige Finanzspritze bedeuten.*

### **Natur- und Artenschutz – zu viel Gedöns?**

*Von einem Baugebiet profitiert der Natur- und Artenschutz nie. Käppelematten mit seinen artenreichen Streuobst- und Feuchtwiesen ist ein Lebensraum für viele Tiere, die nicht in den Wald ausweichen können. Es bietet ortsnahe Erholungsraum für Einheimische und Gäste und umschließt das mittelalterliche Städtchen.*

### **Gibt es Alternativen?**

*Unser Kompromissvorschlag: eine flächenreduzierte Bebauung von der Hauptstraße aus. Mit der versprochenen Bürgerbeteiligung kann innerhalb der kommenden Jahre eine befriedigende Lösung für alle gefunden werden. **Darum stimmen Sie jetzt mit Ja!***



Claudia Schlumberger, Gemeinderätin/Bürgerwille

*In der Abstimmung über die Weiterentwicklung des Baugebietes Käppelematten habe ich mit Nein gestimmt, wegen des Zeitpunktes und der Größe des Baugebietes. Erlenmatten war noch mitten in der Erschließung, das Gelände am Bahnhof in Bebauung, die Altenberghalle in Planung und für Hekatron wurden großen Flächen zur Bebauung vorbereitet.*

*Nach Abwägung der Argumente bin ich nach wie vor der Überzeugung, dass wir das Käppelematten zu einem späteren Zeitpunkt aber eventuell in anderer Größe entwickeln müssen.*



Alexandra Seywald, Gemeinderätin für die Mitbürgerliste

### **Wohin soll sich Sulzburg entwickeln?**

*Diese Frage geht uns alle an und verbindet uns.*

*Stadtentwicklung heißt für mich nicht, sich in die Landschaft auszubreiten, sondern hauszuhalten mit den begrenzten Ressourcen und den Gegebenheiten am Ort. Das heißt, daß man respektiert, daß es Gelände gibt, das nicht zum Bauen taugt, sondern den Menschen auf andere Weise dient.*

*Mir fehlt eine Stadtplanung mit Weitblick.*

*Der finanzielle Gewinn für unsere Gemeinde durch ein Baugebiet Käppelematten wird in keinem Verhältnis zu dem stehen, was wir mit der Bebauung an Natur und Charakter verlieren.*

Wenn Sie dagegen sind, stimmen Sie mit **Ja!** 

# Das sagt die Bürgerinitiative „Käppelematten bewahren“

## Kontra **Bebauungsplan Käppelematten**

### 1. Mitbestimmung durch Zukunftswerkstatt

Über die Grundausrichtung der Entwicklung innerhalb ihrer eigenen Gemeinde muss die Bürgerschaft frei und maßgeblich mitbestimmen und entscheiden können. Letztlich geht es um das Gemeinwohl. Hierzu haben die Gemeinden vielfältige Möglichkeiten, nicht nur die gesetzlich verankerten, wie z. B. ein Bürgerentscheid. Eine Zukunftswerkstatt zur Entwicklung der Gemeinde Sulzburg wurde zwar im Bürgermeisterwahlkampf versprochen, aber nie umgesetzt.

### Echte Bürgerbeteiligung sieht anders aus!

Der Gemeinderatsbeschluss vom 12.05.2016 zur Aufstellung eines „Bebauungsplans Käppelematten“ sieht diese jedoch nicht vor – Bürgerbeteiligung wird in Sulzburg sträflich vernachlässigt. Entscheiden die Bürger am 5.2.2017 mehrheitlich mit JA, wird die „Bürgerinitiative Käppelematten bewahren“ umgehend eine Zukunftswerkstatt von der Stadt einfordern und sich darin einbringen.

### 2. Baugebiet Erlenweg

Die „Käppelematten“ stellen die letzte bebaubare Fläche in Sulzburg dar. Diese Fläche hat einen unschätzbaren Wert für die gewachsene landschaftliche Einbettung und den städtischen Charakter der Gemeinde Sulzburg – darum ist Umsicht äußerst geboten. Das ebenfalls umstrittene „Baugebiet Erlenweg“ wurde soeben erst erschlossen, und es wird zurzeit bebaut. Haben wir tatsächlich Bedarf für ein weiteres, zusätzliches Baugebiet?

### 3. Beweisführung zum Bedarf zweifelhaft

Sulzburg ist im Regionalplan als „Gemeinde mit Eigenentwicklung“ definiert. Die Ausweisung von Baugebieten muss danach mit einem Bedarf aus dem Ort selbst heraus begründet werden – nicht mit dem Bedarf durch (vermeintliche/eventuelle) Zuzüge von außerhalb. 2015 wurde das „Baugebiet Erlenweg“ erschlossen und die Grundstücke verkauft. Nicht alle wurden jedoch an Einheimische verkauft. Wieso nicht, wenn die Nachfrage nach Baugrundstücken im eigenen Ort angeblich so hoch ist? **Wo sind die vielen jungen Sulzburger Familien, die so gerne hier bauen möchten?** Und: Welche junge Familie kann sich bei Grundstückpreisen von 350 €/qm und Gesamtbaukosten von 500Tsd. – 600Tsd. € ein Einfamilienhaus leisten?

Zur Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen gibt es Arbeitshilfen, z. B. vom baden-württembergischen Ministerium für Verkehr und Infrastruktur aus dem Jahr 2013. Wendet man diese an, **so ergibt sich in den kommenden 5 Jahren für Sulzburg ein Bedarf an Neubauflächen von: NULL. Der Bedarf, der uns suggeriert wird, existiert schlichtweg nicht – die Käppelematten können also erhalten bleiben!**



Solide haushalten statt letzte Reserven verbrauchen!

### 4. Sozialer Wohnungsbau ist Sache der Kommune, nicht von Investoren

Ein Ziel jeder Kommune muss die Ermöglichung und Förderung von „Sozialem Wohnungsbau“ sein, so auch in Sulzburg. Im Idealfall errichten Kommunen selbst Wohnraum mit Sozialbindung. Als „Bürgerinitiative Käppelematten“ unterstützen wir dieses Bestreben voll und ganz. Nur: Dazu ist in Sulzburg kein neues Baugebiet notwendig! Die Stadt hat vor wenigen Monaten ein Grundstück im Stadtgebiet genau zu diesem Zweck erworben. Wieso nimmt die Stadt hier nicht selbst das Heft in die Hand und realisiert diese Zielsetzung? Wir fordern, diese Fläche umgehend mit Sozialwohnungen zu bebauen, um unseren Mitbürgerinnen und Mitbürgern günstigen Wohnraum anbieten zu können. Stattdessen will die Gemeindeverwaltung bei der Bebauung der Käppelematten auf gewerbliche Investoren zugehen und somit auch den „Sozialen Wohnungsbau“ auf diese abwälzen. Das Problem: Der Investor bestimmt dann allerdings auch weitgehend, wo und wie er baut, nicht mehr die Gemeinde und ihre Bürger. **Wir fordern „echten“ Sozialen Wohnungsbau in Eigenregie!**



Einmaliges Naturrefugium statt Bodenversiegelung!

### 5. Ein völlig überdimensioniertes Baugebiet

Die Käppelematten sollen in zwei Stufen bebaut werden. In der ersten Stufe sollen nun – gemäß Gemeinderatsbeschluss – 2,1 ha verbaut werden. Später sollen noch einmal 1 ha wertvolle Landschaft geopfert werden. Von einer sparsamen und maßvollen Bebauung kann schon vom Umfang her nicht mehr die Rede sein.

Die Stadt Sulzburg will „Geschosswohnungsbau“ in den Käppelematten errichten. Vergleichbare Vorhaben können aktuell in Augen, Bad Bellingen, Heitersheim und Neuenburg in Augenschein genommen werden. Es entstehen monotone, dreistöckige Standard-Mehrfamilienhäuser – fast immer in Flachdachbauweise –, die das ländlich geprägte Stadtbild Sulzburgs zerstören werden. **„Hochhäuser in Klotzform“ passen nicht zu uns!**

In einer ersten Skizze zum möglichen „Baugebiet Käppelematten, Abschnitt 1“ sind drei Mehrfamilienhäuser mit 21 Pkw-Stellplätzen eingetragen. Es werden also mindestens ebenso viele Wohnungen geplant. Es bliebe dann noch Platz für etwa 12 bis 14

## Das sagt die Bürgerinitiative „Käppelematten bewahren“

# Kontra

## Bebauungsplan Käppelematten

Einfamilienhäuser. Bis zu 17 neue Gebäude – die Käppelematten werden nicht wiederzuerkennen sein!

Nach der Bauordnung sind für die Einfamilienhäuser nochmals rund 26 bis 28 Pkw-Stellplätze zu errichten. Zusätzlich zu den Häusern werden insgesamt also etwa 50 Pkw-Stellplätze benötigt. Hinzu kommen Nebengebäude, die bei Einfamilienhäusern üblicherweise im Bebauungsplan mitgenehmigt werden, und natürlich die Erschließungsstraßen, vielleicht der eine oder andere Wendehammer u. Ä. Was nicht zubetoniert wird, wird asphaltiert. Es entsteht ein Baugebiet, in dem kaum mehr „Grün“ zu sehen sein wird. **Von den typischen „Matten“ wird nichts mehr übrig bleiben, sie werden unwiederbringlich zerstört.**

### 6. Innenentwicklung durch Innenverdichtung – die bessere Alternative

Sollte tatsächlich – wider Erwarten! – innerhalb der nächsten 5 Jahre eine Nachfrage nach Flächen zur Bebauung für Sulzburger Bürger nachgewiesen werden, so kann die Stadt auf die Innenentwicklung setzen. 0,5 ha freie Flächen stehen innerorts für eine Bebauung zur Verfügung. Dies nennt sich Innenverdichtung und ist ein ganz aktuelles Instrumentarium für Kommunen – fast schon ein kommunales Credo! –, um unnötigen Flächenverbrauch zu vermeiden. Außerdem gibt es dort bereits eine Erschließung, was Kosten spart. Diese Innenflächen sollten



Innenentwicklung statt Flächenvergeudung!

zuerst bebaut werden. Im Zuge einer Ortsabrundung könnte dazu auch ein kleiner hauptstraßennaher Teil der Käppelematten hinzugezogen werden – ohne die teure und zeitaufwendige Aufstellung eines Bebauungsplanes wäre hier kurzfristig Bebauung möglich. Verwaltungstechnisch wäre diese Alternative sehr einfach umsetzbar. Diesen sinnvollen Kompromiss hat die „Bürgerinitiative Käppelematten“ auch bereits im Gemeinderat eingebracht, wo er jedoch abgeschmettert wurde.

Eine weitere, derzeit mit Gewerbe bebaute Fläche wollte ein privater Grundstücksbesitzer im Jahr 2013 mit bis zu 10 Reihenhäusern bebauen, um günstigen Wohnraum vor allem für junge Familien aus Sulzburg zu schaffen. Reihenhäuser mit geringeren Grundstücksgrößen sind für junge Familien die interessantere

Alternative zu deutlich teureren freistehenden Einfamilienhäusern. Das Reihnhaus ist eine Form von Eigentum, die jungen Familien geringere finanzielle Lasten aufbürdet, die sie auch realistisch bewältigen können. Die Stadt hat dieses Vorhaben jedoch verhindert: Der Grundstückseigner sollte mit der Abtretung eines Teils des Grundstücks für eine Erschließungsstraße zu den Käppelematten belastet werden. Es ist offensichtlich, dass die Innenentwicklung von Seiten der Stadt vernachlässigt wird. Und es stellt sich die Frage: Warum wurde diese Form der Innenverdichtung damals verhindert? **Im Rahmen von solchen Bauvorhaben im Ortsinneren könnte kurz- und mittelfristig Wohnraum für rund 100 Mitbürgerinnen und Mitbürger geschaffen werden – insbesondere auch für junge Familien und sozial Schwächere.**

### 7. Solide Finanzpolitik sieht anders aus

Sulzburg hat in der Vergangenheit mit Grundstücksverkäufen in Neubaugebieten versucht, seine Schuldenlast zu reduzieren und Infrastrukturmaßnahmen zu finanzieren – **so soll es wohl auch im Haushalt 2017 weiter gehandhabt werden. Dieses Finanzgebaren ist allerdings weder nachhaltig noch zweckmäßig.** Vordergründig erwirtschaftet die Stadt zwar einen Erlös, langfristig jedoch fallen die Kosten für Infrastrukturmaßnahmen (Finanzierung und Erhalt) zurück an die Bürger – in Form von deutlich steigenden Gebühren (Grundsteuer, Wasser, Abwasser). Je mehr gebaut wird – insbesondere bei der Bebauung mit Einfamilienhäusern –, desto höher auch die Erschließungs- und Unterhaltskosten, da je Haus viele Meter Leitungen, Kabel, Rohre, Kanalisation etc. verlegt werden müssen, hinzu kommen Straßen und Gehwege.

**Die Käppelematten sind im Flächennutzungsplan als „bedingt bebaubar“ ausgewiesen – nicht zuletzt wegen ihrer schwierigen Boden- und Bodenwasserverhältnisse.** Dies treibt die Erschließungskosten in die Höhe. In solchen Gebieten gilt die Faustregel: Nur 1/3 des Verkaufserlöses bleibt für die Gemeinde übrig. Den Preis für diese verschwenderische Baupolitik zahlen alle Grundstückseigentümer in Sulzburg, Laufen und St. Ilgen dann viel später: Wenn Leitungen und Straßen saniert werden müssen, werden wir alle kräftig zur Kasse gebeten.

### 8. Wachstum ja – aber nicht um jeden Preis!

Jede Gemeinde strebt Wachstum an. Die Stadt Sulzburg ist nach amtlicher Statistik des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg von 1995 bis 2015 von 2585 auf 2672 Einwohner gewachsen. **Rund 90 Einwohner mehr in 20 Jahren – somit ist der Zuzug sehr überschaubar.** Im gleichen Zeitraum wurden sechs Baugebiete ausgewiesen mit Platz für rund 70 Häuser. Im gleichen Zeitraum wurden nur rund 15 Häuser innerorts errichtet, das ergibt insgesamt einen Zuwachs von 85 Gebäuden – fast ausschließlich Einfamilienhäuser.

Trotz dieser umfangreichen Bautätigkeit ist die Einwohnerschaft nur um ca. 5 % gewachsen. **Gewachsen ist in allererster Linie der Flächenverbrauch: nämlich 20% mehr Siedlungsfläche in Sulzburg, Laufen und St. Ilgen.** Wie erklärt sich eine derartige Relation? Durch diese verfehlte Wachstumspolitik konnte die Stadt auch nur wenig vom kommunalen Finanzausgleich profitieren.

### 9. Naherholungsraum und Tourismus

Die Käppelematten sind die letzte große zusammenhängende Fläche eines charakteristischen Ortsrandes mit Streuobstwiesen und Weiden, wie sie früher im Markgräflerland landschaftsprä-

## Das sagt die Bürgerinitiative „Käppelematten bewahren“

# Kontra **Bebauungsplan Käppelematten**



Käppelematten bewahren!

gend waren. Sie sind ein historisch gewachsener Teil unseres Lebensraumes und werten ihn auf. Der Käppelemattenweg ist der letzte für Spaziergänger und Wanderer begehbare Weg im Talgrund in der freien Landschaft. Gerade für ältere Mitbürgerinnen und Mitbürger, die nicht mehr gut zu Fuß sind, ist er von unschätzbbarer Bedeutung.

Aber auch Sulzburger Familien mit kleinen Kindern brauchen im Nahbereich Grünzonen, die sie tagtäglich schnell zu Fuß, mit Kinderwagen, Fahrradanhängern etc. erreichen können. Und wenn die Kinder älter werden, können sie hier Pferde und Ziegen auf ihren Koppeln besuchen – wo sonst können Kinder heute noch frei und „draußen“ aufwachsen, wenn nicht auf dem Land? Wanderer, Campingplatz-Nutzer und andere Touristen nutzen gerne den hier verlaufenden „Jakobsweg“ und den „Bettlerpfad“. Wer möchte in Zukunft schon gerne durch ein Baugebiet wandern und später in seinen Urlaubserinnerungen an Wohnhäuser denken müssen? [Idylle und Bebauung dieser Art schließen sich aus!](#) [Das schulden wir auch unseren Gastronomen und Beherbergungsbetrieben.](#)

### 10. Wertvoller Raum für Natur und Klima

Im Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan wird eine mögliche Bebauung der Käppelematten als Eingriff „in einen empfindlichen und wertvollen Landschaftskomplex“ und als „Verlust landschaftsbildprägender Ortsrandstrukturen“ bezeichnet. Dem ist eigentlich nichts hinzuzufügen.

Außer dass in dem heutigen Naturrefugium Käppelematten die heimische Pflanzenwelt zerstört werden und die Tierwelt schweren Schaden nehmen wird. Letztere soll auf Ausgleichsflächen „umgesiedelt“ werden. Insgesamt 3ha äußerst wertvoller Naturraum für Menschen, Tiere und Pflanzen wird schrittweise vollständig und unumkehrbar vernichtet. [Was wollen wir unseren Kindern und Enkelkindern hinterlassen?](#)



Wenn Sie gegen den Bebauungsplan Käppelematten sind, stimmen Sie mit **Ja!** 