

## TOP 4

Bebauungsplan "Hottenberg West" in Ammerbuch-Poltringen

- Entscheidung über alle nicht umweltbezogenen Stellungnahmen
- Beschluss über erneute öffentliche Auslegung

**Gemeinde Ammerbuch**  
**- GEMEINDEVERWALTUNG -**

**Bauamt**

**Ansprechpartner** Hiemer, Renate  
**Telefon** 07073 / 9171 - 7312

Sitzung	Gemeinderat
am	19.04.2021
DSNR	GR-37-2021
SSK	299972
Az	621.4322.00
Anlagen	6

## **SITZUNGSVORLAGE**

### **TOP 4**

**Bebauungsplan "Hottenberg West" in Ammerbuch-Poltringen**  
**- Entscheidung über alle nicht umweltbezogenen Stellungnahmen**  
**- Beschluss über erneute öffentliche Auslegung**

#### **Bezugsvorlagen:**

<b>DSNR</b>	<b>Sitzung</b>	<b>Top</b>	<b>Betreff</b>
GR-62-2018	23.07.2018	2	Bebauungsplan "Hottenberg West" in Ammerbuch-Poltringen - Aufstellungsbeschluss zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB
GR-87-2020	27.07.2020	3	Bebauungsplan „Hottenberg West“ in Ammerbuch-Poltringen - Billigung des Entwurfs - Aufstellungsbeschluss

- Anlagen:**
1. Planzeichnung vom 06.04.2021 Bebauungsplan Hottenberg West in Ammerbuch-Poltringen
  2. Textliche Festsetzungen vom 06.04.2021 Bebauungsplan Hottenberg West in Ammerbuch-Poltringen
  3. Örtliche Bauvorschriften vom 06.04.2021 Bebauungsplan Hottenberg West in Ammerbuch-Poltringen
  4. Begründung vom 06.04.2021 Bebauungsplan Hottenberg West in Ammerbuch-Poltringen
  5. Abwägungstabelle 1-10 aller nicht umweltbezogenen Stellungnahmen von Bürgern vom 06.04.2021 Bebauungsplan Hottenberg West in Ammerbuch-Poltringen
  6. Abwägungstabelle 11-12 aller nicht umweltbezogenen Stellungnahmen von Bürgern vom 06.04.2021 Bebauungsplan Hottenberg West in Ammerbuch-Poltringen

**Beratung \ Entscheidung:** öffentlich

## **1. Beschlussvorschlag**

- 1.1 Über die nicht umweltbezogenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie über die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen wird entsprechend der Anlagen 5 und 6 entschieden.
- 1.2 Über die Umwelt- und Artenschutzthemen wird nach Abschluss der Untersuchungen separat entschieden.

## **2. Finanzielle Auswirkungen**

Die entsprechenden Mittel stehen im aktuellen Haushalt zur Verfügung auf dem Produktsachkonto 51 10 0000 42710000  
(Ortsplanung: Besondere Verwaltungs- und Betriebsaufwendungen)

## **3. Sachdarstellung und Begründung**

### **3.1 Beschlussfassung zur Abwägung in zwei Teilen**

Die Beschlussfassung zur Abwägung wird auf die heutige und eine spätere Sitzung nach der Sommerpause aufgeteilt.

3.1.1 Grundlage für den heutigen Beschluss zur Abwägung aller nicht umweltbezogenen Themen sind die Festsetzungen in den Anlagen 1 bis 4. Auf die Abwägungstabellen der Anlagen 5 und 6 wird verwiesen.

3.1.2 Die Abwägung zu den umweltbezogenen Themen erfolgt separat. Hintergrund hierfür ist, dass die Erhebung der geschützten Arten noch nicht abgeschlossen ist; die rechtlichen Standards in Bezug auf den Artenschutz haben sich seit dem Aufstellungsbeschluss 2018 geändert. Die Beschlussfassung zu allen umwelt- und artenschutzrechtlichen Themen erfolgt daher nach Abschluss dieser Untersuchungen.

Da die Träger öffentlicher Belange sich in ihren Stellungnahmen auch mit naturschutzrechtlichen Fragestellungen befasst haben, findet die Abwägung ebenfalls in der späteren Sitzung nach der Sommerpause statt.

Der Beschluss über die Abwägung der nicht umweltbezogenen Stellungnahmen kann bereits zum jetzigen Zeitpunkt gefasst werden, da der spätere Beschluss über die umweltbezogenen Stellungnahmen hierauf keinen Einfluss haben wird. Absehbar ist lediglich eine Änderung der durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Da keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) enthaltenen Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura-2000-Gebiete ersichtlich sind, bleibt auch § 13 b BauGB auf jeden Fall anwendbar.

### **3.2 Planungskonzeption**

Mit dem Wohnbaugebiet Hottenberg West erfolgt eine städtebaulich sinnvolle sowie wirtschaftliche und nachhaltige Arrondierung der vorhandenen Ortslage. Der vom Wohngebiet „Hottenberg-Süd“ in den Außenbereich hinausragende „Sporn“ wird an seiner nordwestlichen Außenkante aufgegriffen und nach Südwesten städtebaulich abgerundet. Das Wohngebiet kann zudem problemlos an die bestehenden Infrastrukturen angeschlossen werden. Darüber hinaus kann das nicht verschmutzte Oberflächenwasser gedrosselt in den bereits bestehenden Graben eingeleitet werden.

Die Bebauung mit Einzelhäusern, Doppelhäusern, einer Ketten-Hausgruppe, Mehrfamilienhäusern in terrassierter bzw. gestaffelter Form und die verkehrliche Erschließung werden durch die Festsetzungen der überbaubaren Bereiche, der Höhe, der Geschossigkeit sowie der Dachgestaltung definiert. Für die Freiflächen werden Pflanzgebote festgesetzt.

Herr Gauss vom Planungsbüro GAUSS Ingenieurtechnik GmbH wird den Abwägungsentwurf zu allen nicht umweltbezogenen Themen in der Sitzung vorstellen und erläutern.

### **3.3 Weiteres Verfahren**

Nach Abschluss der Untersuchungen zu den umweltbezogenen Themen erfolgt eine Beschlussfassung hierzu. Im Anschluss wird die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB sowie eine Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zu allen umweltbezogenen Stellungnahmen durchgeführt. Der Satzungsbeschluss ist noch für dieses Jahr vorgesehen.

### **4. Abstimmung**

Der Inhalt des Bebauungsplans und die Details der Vorgehensweise sind mit den beteiligten Fachplanern und dem Ortschaftsrat Poltringen abgestimmt.

### **5. Alternativen**

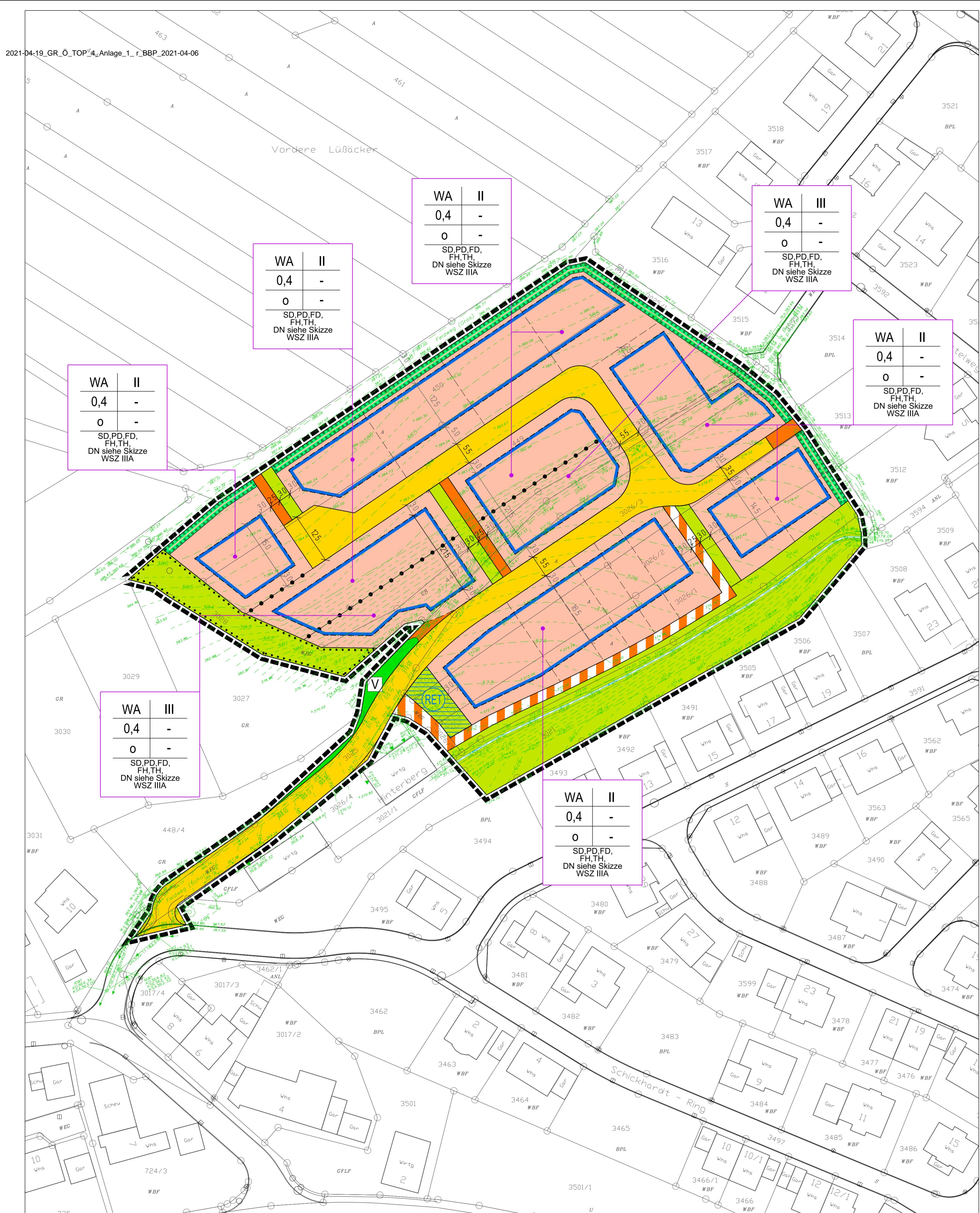
Seitens der Verwaltung werden keine Alternativen gesehen.

### **6. Schluss**

Die Verwaltung schlägt vor, entsprechend dem Beschlussvorschlag zu entscheiden.

Ammerbuch, 06.04.2021

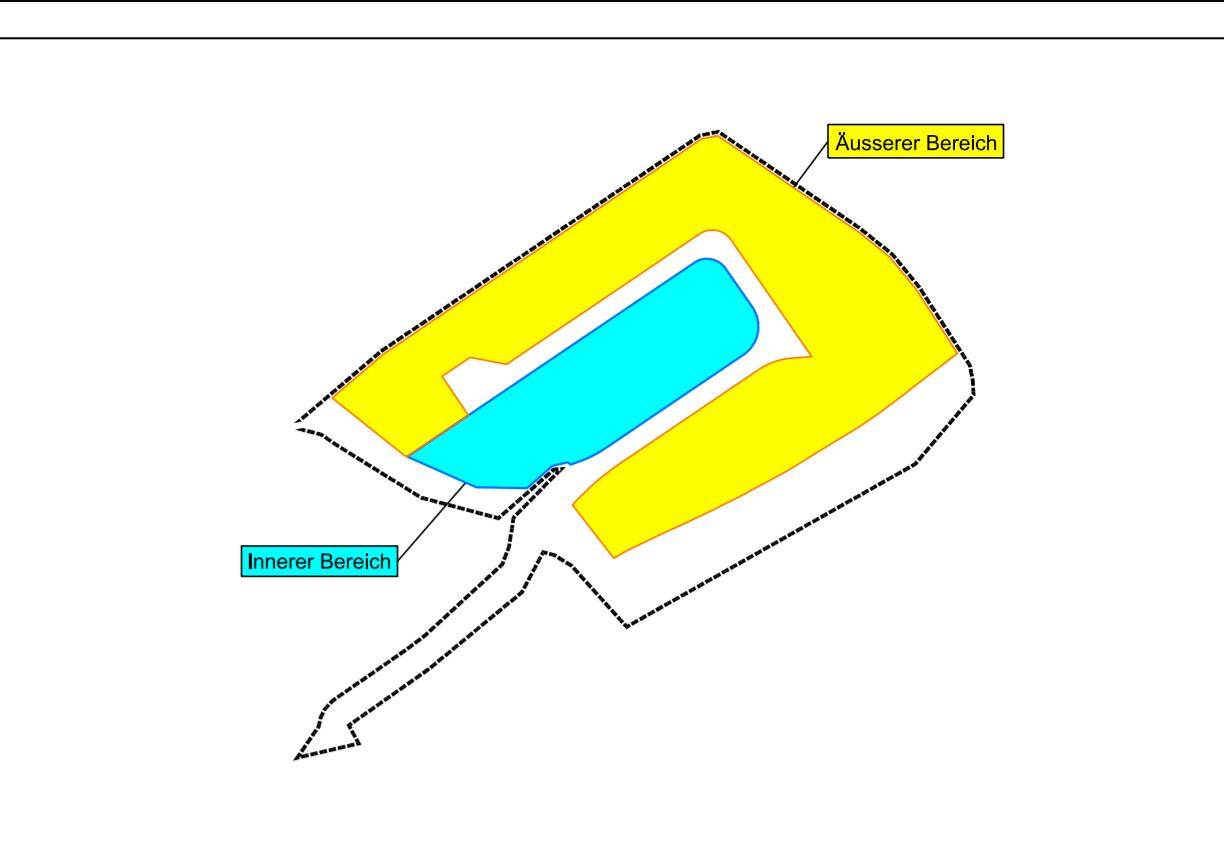
gez. Renate Hiemer



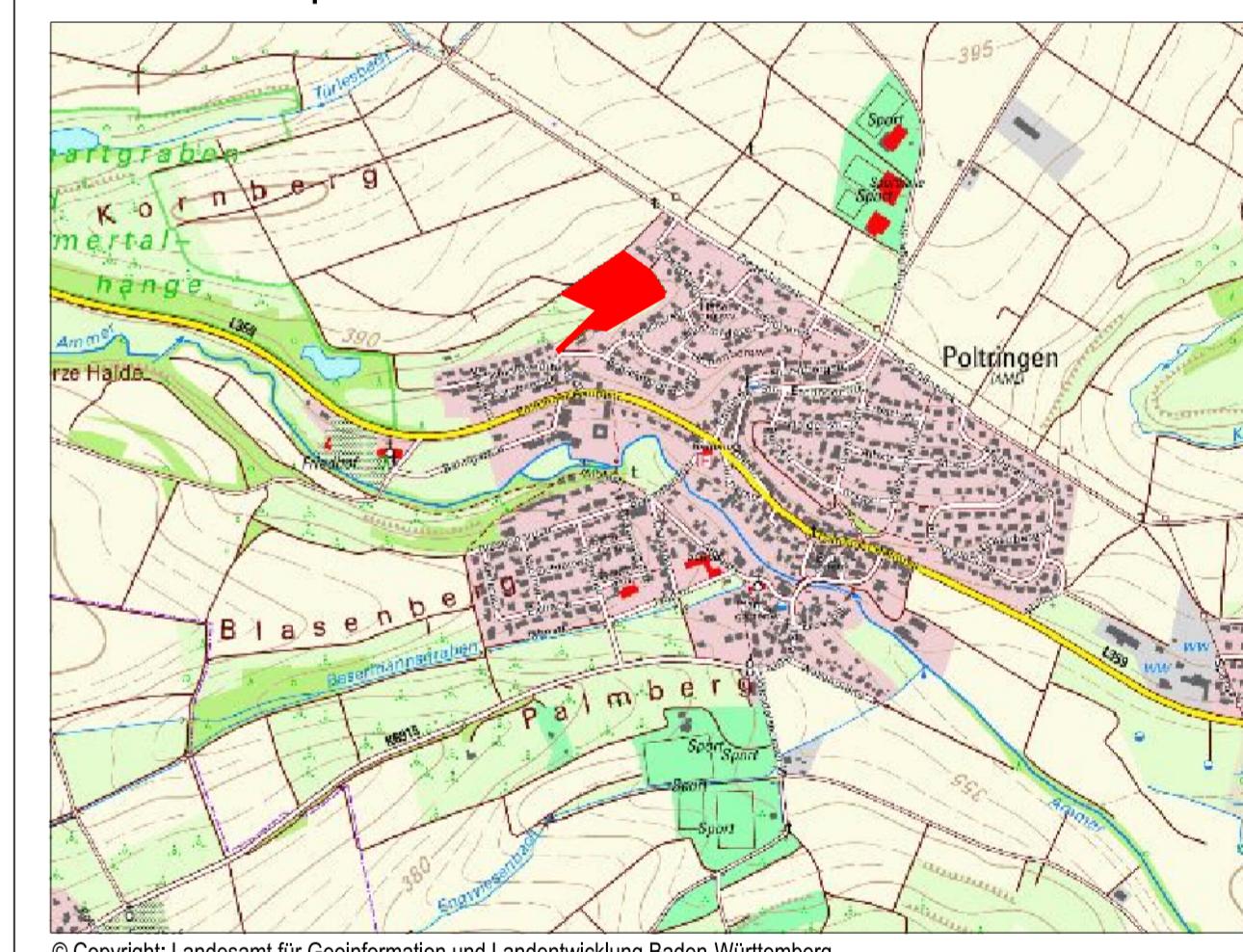
## **PLANZEICHENERKLÄRUNG**

---

- |                           |  |  |
|---------------------------|--|--|
|                           | 1.3  | Allgemeine Wohngebiete<br>(§ 4 BauNVO)   |
| 2.                        | Maß der baulichen Nutzung                          | (§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)  |
| Nutzungsschablone         |  |  |
| Art der baulichen Nutzung | WA   | II   |
| Grundflächenzahl          | 0,4  | -  |
| Bauweise                  | 0  | -  |
|                           | SD,PD,FD,<br>FH,TH,<br>DN siehe Skizze<br>WSZ IIIA | Dachform<br>Firsthöhe, Traufhöhe<br>Dachneigung<br>Wasserschutzzzone IIIA<br>"WSG Herrenberg-Ammertal-Schönbuchgruppe<br>(WSG Nr. 115 110) |



## Übersichtsplan



# GEMEINDE AMMERBUCH

# **BEBAUUNGSPLAN (TEIL A) HOTTERNBERG WEST IN POLTRINGEN -ENTWURF-**

# ENTWORK

A horizontal scale bar with tick marks at intervals of 5 units, ranging from 10 to 50. Below the scale, the text "Meter" is aligned with the 50 mark, and "M 1:500" is positioned below the 50 mark.

-Nr.: **Bearbeiter:** **Planfassung vom:**

1 Ba/Tra/St 19.04.2021

Page 1 of 1

name: r\_BBP.dgn Stand: 19.04

 Tübinger Str. 30 . 72108 Rottenburg | +49 (0) 74 91 11-0  
gauss-ingenieurtechnik.de | infrastruktur

Digitized by srujanika@gmail.com



**Gemeinde Ammerbuch  
Landkreis Tübingen**

**Bebauungsplan „Hottenberg West“ Ammerbuch - Poltringen**

## **Textliche Festsetzungen - Entwurf**

Stand: 19.04.2021



SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)  
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN "HOTTENBERG WEST"  
GEMEINDE AMMERBUCH, GEMARKUNG POLTRINGEN  
LANDKREIS TÜBINGEN

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung begrenzt.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Hottenberg-West“ treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem räumlichen Geltungsbereich außer Kraft.

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)

**Planzeichenverordnung 1990** (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Hottenberg West“ in der Gemeinde Ammerbuch

### 1.0 Art der baulichen Nutzung

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 und § 13 BauNVO und § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Gemäß Planeintrag (WA). Es gilt § 4 BauNVO mit den nachfolgend aufgeführten Einschränkungen:

**Zulässig sind:**

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

**Nicht zulässig sind:**

- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe

- Tankstellen

## 2.0 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und §§ 16-21a BauNVO

### 2.1 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Bebauungsplan

### 2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Im Geltungsbereich sind die maximal zulässigen Vollgeschosse nach entsprechender Nutzungsschablone festgesetzt.

Bei Einzelhäusern mit geneigten Dächern sind im inneren Bereich bis zu drei Vollgeschosse zulässig. Bei Gebäuden mit Flachdächern ist im inneren Bereich, über der obersten Vollgeschossdecke, pro Gebäude, ein Staffelgeschoss zulässig.

### 2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO):

Es gelten die Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Bebauungsplanes in Verbindung mit der Höhenlage (Ziffer 2.4 und 2.5) sowie die Darstellung in den Schemazeichnungen. Das Plangebiet wird in einen **inneren Bereich** und einen **äußereren Bereich** eingeteilt.

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich

- nach der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH) der entsprechenden Nutzungsschablone bzw. Gebäudehöhe (GH) bei Flachdachbauten,
- der geplanten RFBH-Höhe (siehe Ziffer 2.4 und 2.5)

### 2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen im äußereren Bereich (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die maximale Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (RFBH) ist im Einzelfall entsprechend der Schemaskizze abzuleiten. Unterschreitungen sind generell zulässig. Es wird differenziert zwischen bergseits und talseits.

**Bergseits** bezeichnet die Grundstücke, die sich oberhalb, also hangaufwärts der Erschließungsstraße befinden.

Ebenfalls als **bergseits** sind die Grundstücke zu betrachten, welche parallel zur senkrecht zum Hang verlaufenden Erschließungsstraße erschlossen sind.

**Talseits** bezeichnet die Grundstücke, die sich unterhalb, also hangabwärts der Erschließungsstraße befinden.

- **Bergseits:**

Höchster Schnittpunkt von bergseitiger Gebäudewand mit dem vorhandenen natürlichen Gelände zur Zeit der Bebauungsplanung (Höhenlinien) + 0,30 m = max. RFBH

- **Talseits:**

Fluchtpunkt von der Gebäudemitte auf die angrenzende Straßenbegrenzungslinie + 0,30 m = max. RFBH.

Bei versetzten Ebenen innerhalb eines Geschosses gilt die RFBH-Festlegung für die höher liegenden Geschossteile (bergseits). Gemessen von der Gebäudemitte.

## **2.5 Höhenlage der baulichen Anlagen im inneren Bereich (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Die maximale Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (RFBH) ist im Einzelfall entsprechend der Schemaskizze abzuleiten. Unterschreitungen sind generell zulässig.

Für Einzelhäuser, Doppel- und Reihenhäuser gilt:

Höchster Schnittpunkt von bergseitiger Gebäudewand mit dem vorhandenen natürlichen Gelände zur Zeit der Bebauungsplanung (Höhenlinien) + 0,30 m = max. RFBH, gemessen von der Gebäudemitte

Für Gebäude mit drei Vollgeschossen gilt:

Fluchtpunkt von der Gebäudemitte auf die angrenzende Straßenbegrenzungslinie der tiefergelegenen Erschließungsstraße  
+ 0,30 m = max. RFBH.

## **3.0 Bauweise § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO**

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt.

## **4.0 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

## **5.0 Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO) Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen müssen an ihrer Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, Ausnahmen können zugelassen werden, wenn ein automatisches Tor eingebaut wird. Stellplätze im Stauraum von Garagen sind zulässig.

Nebenanlagen sind zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der in diesem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen.

Je Baugrundstück ist ein Nebengebäude mit höchstens  $40 \text{ m}^3$  umbauten Raum zulässig. Davon dürfen max.  $20 \text{ m}^3$  außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen.

Nebenanlagen müssen mindestens 1,00 m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen haben.

Zulässig sind Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, da für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

## **6.0 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB**

Die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude ist nach der Bauweise festgesetzt:

- Im Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- In der Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- In einem Gebäude einer Hausgruppe sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- Die Begrenzung der Wohneinheiten gilt nicht bei Gebäuden mit drei Vollgeschossen.

## **7.0 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Die Verkehrsflächen sind im Plan nach ihrer Funktion dargestellt und festgesetzt.

## **8.0 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB**

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an den Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücke bis zu einer horizontalen Entfernung von 1,00 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1,00 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,10 m - Tiefe 0,40 m) für die Straße ein. Vgl. „Hinweise“ unten Nr. 8.

## **9.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

### **9.1 Grundwasserschutz**

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, insbesondere Heizöl, ist nur in oberirdischen Anlagen zulässig.

Im südlichen Bereich des geplanten Baugebietes kann von einer Deckschichtentmächtigkeit von ca. 6 bis 7 m ab jetzigem Gelände ausgegangen werden. Einfach unterkellerte Gebäude, die eine maximale Einbindung von ca. 2 bis 2.5 m unter GOK aufweisen, sind zulässig. Abweichungen von den im Kurzbericht der HPC vom 01.04.2021 können aufgrund der natürlichen Heterogenität des Untergrundes nicht ausgeschlossen werden. Im Zuge der Aushubarbeiten sind die Untergrundverhältnisse hinsichtlich der beschriebenen Verhältnisse zu prüfen.

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Material bei der Dacheindeckung kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink (incl. Titanzink), Blei, etc.), sondern nur beschichtetes Material (beschichtetes Kupfer, Aluminium, Edelstahl, etc.) verwendet werden.

### **9.2 Ausführung von Wegen und von Stellplätzen auf dem Baugrundstück**

Die Wege, Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie nicht überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit wasser durchlässigem Belag wie Pflaster mit großen Fugen (Fugenbreite mind. 2 cm), Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Feinschotter auszuführen. Das Oberflächenwasser der Baugrundstücke darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden.

### **9.3 Bodenschutz und Gewässer/ Rückhaltung**

Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebs zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht auf den verbleibenden Grundstücksflächen oder einer geeigneten Ackerfläche wieder einzubauen.

Auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen zur Anpassung der Geländeoberfläche nur mit unbelastetem Bodenmaterial zulässig.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann.

Entlang des Grabens ist ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen zu erhalten.

#### **9.4 Ausschluss von Steingärten und - schüttungen**

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

#### **9.5 Maßnahmen Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Artenschutz**

Als vorgezogene funktionserhaltende Maßnahme (CEF) für den Verlust der Feldhecke auf der Wegböschung und somit von Lebensstätten der Klappergrasmücke ist das auf den Stock setzen der z.T. durchgewachsenen und breitgewachsenen Feldhecke auf Flurstück Nr. 448/4 (ca. 600 m<sup>2</sup>) durchzuführen und in zeitlichen Abständen von 5 bis 7 Jahren dauerhaft zu wiederholen. Die mesophytische Saumvegetation ist dabei als Nahrungsfläche für die Klappergrasmücke und als Lebensraum für die Karthäusernelke zu erhalten.

Gehölzfällungen und -rodungen sind zum Schutz der Vögel ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen.

#### **Ausgleich für den Verlust einer geschützten Feldhecke**

Als Ausgleich für den Verlust der nach § 33 NatSchG geschützten Feldhecke entlang des Schotterwegs sind hochgewachsene flächige Gehölzstrukturen auf Reustener Gemarkung, Gewann Laufgrund, Flurstück-Nr. 2037 im südöstlichen Teil als Niederhecke zu entwickeln und dauerhaft als solche zu erhalten. Es sind 1.250 m<sup>2</sup> geschützte Feldhecke auszugleichen. 600 m<sup>2</sup> sind davon bereits durch die CEF-Maßnahme auf Flurstück Nr. 448/4 abgedeckt, sodass auf Flurstück-Nr. 2037 ca. 650 m<sup>2</sup> externe Ausgleichsflächen für die Entwicklung von Niederhecken benötigt werden. Eine begleitende Fläche für Saumvegetation mit extensiver und sporadischer Pflege zur Unterdrückung von Gehölzaufwuchs ist ebenfalls zu entwickeln.

#### **Sonstige Maßnahmen**

Die Beleuchtung außerhalb von Gebäuden ist mit Full-cut-off-Leuchten mit asymmetrischen Planflächenstrahlern auszubilden, sodass die Lichtverteilung auf die zu beleuchtenden Objekte (Gehweg, Straße, Plätze) beschränkt und Streulicht weitgehend vermieden wird. Die Gehäuse sollen geschlossen sein. Ungerichtet abstrahlende oder nach oben gerichtete Leuchten (z.B. Lichtstelen Up-Lights) sind nicht zulässig. Lichtpunktthöhe über 4 m ist nicht zulässig. Als insektenfreundliche Leuchtmittel sind warmweiße LED-Leuchten mit maximal 3000 K zu verwenden.

## 10.0 Gebote/Bindungen für die Anpflanzung sowie den Erhalt von Bäumen, Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

### Pflanzgebot (Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht bebauten Flächen sind als Gärten anzulegen.

Es wird die Pflanzung eines mittel- bis **großkronigen Baumes je Baugrundstück** mit mindestens 14-16 cm Stammumfang oder eines ortstypischen Hochstamm-Obstbaums festgesetzt. Die Obstbäume haben einen Mindeststammumfang von 10-12 cm aufzuweisen. Abgängige Bäume sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Folgende Laubbaumarten sind zu verwenden:

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Vogel-Kirsche	(Prunus avium)
Wild-Birne	(Pyrus pyreaster)
Trauben-Eiche	(Quercus petraea)
Mehlbeere	(Sorbus aria)

Der durchwurzelbare Raum für Bäume muss ein Volumen von mindestens 12 m<sup>3</sup> aufweisen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m<sup>2</sup> vorzusehen.

### Pflanzbindung (Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die geschützte Feldhecke auf Flurstück 3028 am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs ist auf der gesamten Flurstücksfläche zu erhalten.

## 11.0 Grünflächen (Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zwischen der bestehenden Bebauung im Osten und dem neuen Baugebiet ist eine zusammenhängende unbebaute öffentliche Grünfläche festzusetzen. Hierzu ist entlang des Grabens am östlichen Gebietsrand eine Grünfläche festzusetzen, ein mind. 10 m breiter Streifen von Bebauung freizuhalten und als Verdunstungs- und Versickerungsfläche zu gestalten sowie extensiv zu nutzen.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

## HINWEISE

### 1.0 Bodenfunde

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Gruben, Mauern, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

### 2.0 Bodenschutz

Der humose Oberboden ist zu Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen abzuschieben und getrennt zu lagern.

Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet und nicht befahren werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Werden die Mieten mit Raps, Senf, Phacelia, Kürbis o.ä. eingesät, bleibt das Bodenleben aktiv und der Boden wird zusätzlich vor starker Austrocknung und Vernässung geschützt.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann. Der Baubetrieb soll so organisiert werden, dass baubetriebsbedingte und unvermeidliche Bodenbelastungen auf die engere überbaubare Grundstücksfläche beschränkt bleiben.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollte soweit wie möglich ein Massenausgleich durch Koordination von Bodenaushub und -auftrag bei privaten und öffentlichen Maßnahmen erreicht werden.

Laut dem geotechnischen Bericht wurden in den anstehenden Böden entsorgungsrelevante Schwermetallgehalte festgestellt, die möglicherweise geogenen Ursprungs sind. Die sich hieraus ergebenden Konsequenzen für die Wiederverwendung bzw. Entsorgung werden im Bericht erläutert.

### **3.0 Baugrund**

Sollten in den offenen Baugruben Unregelmäßigkeiten in der Schichtlagerung oder sonstige Fehlstellen zu erkennen sein, ist eine ingenieurgeologische Baugrubenabnahme mit Gründungsberatung zu veranlassen.

### **6.0 Merkblatt zu neuen Baumstandorten**

Bei der Planung neuer Baumstandorte ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten.

### **7.0 Landwirtschaft**

Das Baugebiet "Hottenberg-West" liegt in der Nachbarschaft von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die Grundstückseigentümer und Grundstücksnutzer im Baugebiet werden darauf hingewiesen, dass die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Außenbereichsgrundstücke mit Beeinträchtigungen (Lärm, Pflanzenschutzmaßnahmen usw.) verbunden sein kann.

### **8.0 Einbauten (Rückstützen und Böschungen der Straßenverkehrsflächen, Straßenschilder etc.) auf privaten Grundstücksflächen**

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse kann es erforderlich sein, dass zur Herstellung und zur Unterhaltung der Verkehrsflächen in die Randbereiche der angrenzenden Privatgrundstücke eingegriffen werden muss, zum Beispiel:

- Haltevorrichtungen sowie Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschließlich Beleuchtungskörper und Zubehör sowie Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen befinden sich aus verschiedenen Gründen sinnvollerweise zum Teil neben der Straßenverkehrsfläche auf den privaten Grundstücken.

- Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen werden zum Teil Böschungen, Stützmauern und Hinterbetonstützen für die Straßenrandeinfassung auf den angrenzenden Privatgrundstücken notwendig.

Die Gemeinde wird notwendige Einbauten frühzeitig mit den betroffenen Grundstückseigentümern erörtern und notwendige Einbauten über z.B. Grunddienstbarkeiten sichern.

## **9.0 Wasserschutzgebiet und geologische Untersuchen**

Auf die Lage des Plangebiets in der Zone III A des Wasserschutzgebietes sowie die geotechnischen Berichte von HPC werden hingewiesen.

Die Anforderungen der RiStWag 2016 sind für Planung, Bau und Betrieb der Verkehrsflächen in jedem Fall zwingend einzuhalten.

Ammerbuch, den .....

Halm  
Bürgermeisterin

Rottenburg, den .....

Fabian Gauss M.Eng.  
Stadtplaner



**Gemeinde Ammerbuch  
Landkreis Tübingen**

**Bebauungsplan „Hottenberg West“ Ammerbuch - Poltringen**

## **Örtliche Bauvorschriften - Entwurf**

Stand: 19.04.2021



**GAUSS Ingenieurtechnik GmbH**  
**Tübinger Straße 30, 72108 Rottenburg a.N.**  
**Telefon 07472 / 96 71-0**  
**gauss-ingenieurtechnik.de**



**SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)**  
**2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "HOTTENBERG WEST"**  
**GEMEINDE AMMERBUCH, GEMARKUNG POLTRINGEN**  
**LANDKREIS TÜBINGEN**

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung begrenzt.

Für die Örtlichen Bauvorschriften gilt:

**Landesbauordnung (LBO)**

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBI. S. 358, berichtet S. 416), zuletzt geändert durch Gesetze vom 18. Juli 2019 (GBI. S. 313) 21. November 2017 (GBI. S. 612)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**II. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hottenberg West“ in der Gemeinde Ammerbuch, Ortsteil Poltringen**

**1. Dachform und Dachneigung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**

Zulässig sind alle Dachformen gemäß Planeintrag. Zwerchhäuser und Querhäuser sind nur bis zu 50 % der jeweiligen Gebäudeseite zulässig. Es gelten die festgesetzten Dachneigungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

**2. Dacheindeckung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**

Zur Dacheindeckung sind Ziegel oder Dachsteine der Farbskalen rot über braun zu anthrazit bis grau, Glas und begrünte Dächer zulässig.

Bei Doppelhäusern sind die Dächer beider Haushälften in gleicher Ausführung der Dachdeckung herzustellen.

Flachdächer bzw. Dachflächen bis 15° Neigung sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Begrünte Dachflächen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 8 cm auszubilden und mit Gräsern, Wildkräutern u.ä. dauerhaft zu bepflanzen. Davon kann abgesehen werden, wenn mindestens 50 % der Dachflächen zur Energiegewinnung genutzt werden. Bei einem geringeren Anteil ist die restliche Dachfläche zu begrünen.

**3. Dachaufbauten § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**

Dachaufbauten sind in Form von Schlepp- oder Giebelgauben ab einer Dachneigung von 30 Grad zulässig. Die Summe der Gesamtbreiten aller Gauben darf je Dachseite 50 % der Länge der Dachseite nicht überschreiten. Der First der Dachgauben darf den Hauptfirst nicht überragen. Der Abstand der Dachgauben und Dacheinschnitte muss mindestens 1,5 m von der Giebelwand betragen.

Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie sind der Dachneigung angepasst zulässig. Bei Flachdächern sind diese aufgeständert zulässig.

**4. Dachgestaltung bei Garagen und Carports § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**

Bei geneigten Dächern gelten die Bauvorschriften Nr. 1 und Nr. 2. sinngemäß. Extensiv begrünte Dächer (Substratschicht mindestens 8 cm) sind zulässig. Die Abläufe der Dachflächen von Garagen und Carports sind an die nach Bauvorschrift Nr.: 11 erforderlichen Zisternen anzuschließen.

**5. Fassadengestaltung**

Glänzende und reflektierende Materialien, Kunststoff- und Metallverkleidungen (Glas ausgenommen) sowie grelle Farbtöne sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

**6. Werbeanlagen § 74 Abs.1 Nr.2 LBO**

Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung als Tafeln mit einer Größe von höchstens 0,5 m<sup>2</sup> angebracht werden. Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegtem Licht sind unzulässig.

**7. Außenantennen § 74 Abs.1 Nr.4 LBO**

Je Gebäude sind jeweils nur eine Antennenanlage sowie eine Parabolantenne zulässig. Parabolantennen sind farblich dem Hintergrund anzupassen und mindestens 1,00 m unterhalb des Firstes anzubringen.

**8. Einfriedungen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO**

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind 0,5 m hinter der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig und dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Einfriedungen zum Außenbereich (Wirtschaftswege, landwirtschaftliche Nutzflächen) müssen einen Abstand von 0,5 m einhalten und dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Gleches gilt für lebende Einfriedungen. Zäune dürfen höchstens 1,50 m über Gelände hoch sein. Maschen- oder Spannrähte sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur dann zulässig, wenn sie von einer Hecke eingewachsen werden. Stacheldraht ist nicht zulässig.

Auf die Abstandsregelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg wird hingewiesen.

**9. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen § 74 Abs.2 Nr. 2 LBO**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§37 Abs. 1 LBO) wird wie folgt erhöht:

- |   |               |
|---|---------------|
| 1. für Wohnungen bis 70 m <sup>2</sup> Wohnfläche   | 1 Stellplatz  |
| 2. für Wohnungen größer 70m <sup>2</sup> Wohnfläche | 2 Stellplätze |
- Der Stauraum kann als Stellplatz angerechnet werden.

**10. Freileitungen § 74 Abs.1 Nr.5 LBO**

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs nicht zulässig.

**11. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser §  
74 Abs. 3 Nr. 2 LBO**

Zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers sind auf jedem Baugrundstück Zisternen zur Rückhaltung herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Die Anlagen müssen neben dem Speichervolumen bezogen auf die Größe der angeschlossenen Dachfläche ein Mindest-Rückhaltevolumen aufweisen, das bei Füllung gedrosselt (Drosselabfluss 0,3 l/s) in den Kanal entleert wird.

angeschlossene Dachfläche in m <sup>2</sup>	erforderlicher Drosselabfluss in l/s	Mindest-Rückhaltevolumen der Zisterne in Liter
bis 60	0,3	2.000
bis 90	0,3	3.000
bis 120	0,3	4.000
bis 150	0,3	5.000
bis 180	0,3	6.000

Bei Verwendung des gesammelten Niederschlagswassers als Brauchwasser bei der häuslichen Versorgung (z.B. Toilettenspülung) ist sicherzustellen, dass aus dem Leitungsnetz für das Brauchwasser kein Brauchwasser in das Trinkwassernetz eindringen kann.

Ammerbuch, den .....

Rottenburg, den .....

Halm  
Bürgermeisterin

Fabian Gauss M.Eng.  
Stadtplaner



**Gemeinde Ammerbuch  
Landkreis Tübingen**

## **Bebauungsplan „Hottenberg West“ Ammerbuch - Poltringen**

### **Begründung- Entwurf**

Stand:19.04.2021

**GAUSS**  
Ingenieurtechnik



**GAUSS Ingenieurtechnik GmbH**  
Tübinger Straße 30, 72108 Rottenburg a.N.  
Telefon 07472 / 96 71-0  
[gauss-ingenieurtechnik.de](http://gauss-ingenieurtechnik.de)



**SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)  
BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN "HOTTENBERG WEST"**

**GEMEINDE AMMERBUCH, GEMARKUNG POLTRINGEN  
LANDKREIS TÜBINGEN**

## **1.0 Erfordernis der Planaufstellung sowie Ziele und Zwecke der Planung**

### **Zugriff auf Baulücken**

Die Gemeinde Ammerbuch verfügt im Ortsteil Poltringen über nahezu keine Baugrundstücke mehr, welche sich für eine Wohnbebauung eignen.

Im Innerortsbereich gibt es zwar einige unbebaute Baulücken (2018 waren es laut Baulückenkataster 27), jedoch befinden sich diese im Eigentum von Privatpersonen, meist aus alteingesessenen Familien.

**Entgegen der häufig geäußerten Auffassung vieler Bürger\*innen hat die Gemeinde nahezu keine Zugriffsmöglichkeiten auf diese Baugrundstücke.**

Erfahrungsgemäß gelingt der Zugriff auf private Grundstücke mit einer schriftlichen Aufforderung an die Eigentümer, ihre Grundstücke zu bebauen, allerhöchstens in Ausnahmefällen.

Denn daran schließt sich im Normalfall ein außerordentlich aufwändiger, langwieriger und großer Widerstand erzeugender Prozess an (Baugebot mit Fristsetzung nach § 176 BauGB, ultimativ sogar Enteignung). In Relation zum Aufwand ist das Ergebnis jedoch in aller Regel ziemlich bescheiden. Denn es ist einfach so, dass Baugrundstücke generell als kostbares Eigentum gelten, welches man am liebsten in der Familie behalten und vererben möchte und nicht ohne Not verkauft. Dies gilt umso mehr im ländlichen Bereich.

Im ländlichen Bereich (z.B. auch in Ammerbuch) kommt noch erschwerend hinzu, dass oftmals kein qualifizierter B-Plan vorhanden ist, auf dessen Festsetzungen das Baugebot abgestellt werden könnte. Die mit dem Gebot einhergehende Fristsetzung steht so von Anfang an auf sehr wackligen Beinen und kann leicht ignoriert bzw. unterlaufen werden.

### **Gemeindeentwicklungsplan 2015**

In der Präambel hat sich Ammerbuch folgendes Leitbild gegeben:

*Die Gemeinde Ammerbuch verfolgt eine zukunftsorientierte Gemeindeentwicklung mit den Zielen einer ökonomischen Effizienz und einer sozialen Gerechtigkeit unter Beachtung ökologischer Nachhaltigkeit.*

**Ziel der Gemeinde ist ein ausgewogenes, maßvolles Einwohner- und Siedlungswachstum.**

Unter 2.2. Selbstverständnis und Stellung in der Region wird dargelegt, wie sich die landschaftliche Lage sowie die verkehrsgünstige Nähe zum Oberzentrum Tübingen und Mittelzentrum Herrenberg in den letzten Jahrzehnten darin niederschlug, dass die Gemeinde zunehmend zu einem attraktiven Wohnstandort geworden ist.

Daraus ist folgendes Leitbild abgeleitet:

*„Die Attraktivität und Bedeutung der Gemeinde für das Umland ist weiter zu erhöhen. Ammerbuch soll sein eigenes, unverkennbares Profil innerhalb des regionalen Umfelds weiter entwickeln. Im Vordergrund steht dabei die Funktion als hochwertiger und familienfreundlicher Wohnstandort mit einer breiten infrastrukturellen Ausstattung, die hohe Umwelt- und Freizeitqualität und die dynamische, zielgruppenorientierte Entwicklung des Arbeitsplatzangebotes.“.*

Unter 2.4 Ammerbuch und sein Siedlungsraum wird beschrieben, dass Ammerbuch unter einem starken Wachstums- und Expansionsdruck stehe. So sei die Siedlungsdichte seit 1980 von 181 auf 231 E/qkm angewachsen, der Anteil der Verkehrs- und Siedlungsfläche habe sich seit 1965 verdoppelt. Folgender Grundsatz wird formuliert:

*Um die Zersiedlung der Landschaft zu verhindern, sollen entsprechend dem Prinzip **zentralörtliche Konzentration mit funktionaler Aufgabenverteilung** Schwerpunkte für die Bereiche Wohnen, Gewerbe und Versorgung entstehen, Entwicklungsperspektiven für die siedlungsräumliche Entwicklung sind in allen Gemeindeteilen zu sichern.*

Unter 3.1. Siedlungsentwicklung – Städtebau wird noch einmal dargelegt, wie überdurchschnittlich das Einwohnerwachstum von Ammerbuch seit den 80-er Jahren ausgefallen ist. Dabei habe sich der Zuwachs in den Spitzenjahren vor allem durch Wanderungsgewinne ergeben.

Hieraus ist folgendes Leitbild entwickelt, welches sämtlichen Baulandentwicklungen in Ammerbuch zu Grunde liegt:

*Die Gemeinde Ammerbuch verfolgt eine maßvolle, ausgewogene Einwohner- und Siedlungsentwicklung. Zielgruppen für Neubaumaßnahmen sind vorrangig einheimische Bauwillige, resultierend aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und dem Rückgang der Wohnungsbelegungsdichte.*

Als Ziele für die Wohnbebauung werden genannt:

Nachfrage orientierte Wohnbauentwicklung, die Verteilung der Maßnahmen über die Gemeindeteile, kompakte Siedlungsstrukturen mit maßvollen Erschließungsflächen, ortsnahe Baugebiete, verstärkte Innenentwicklung, aber auch Erschließung neuer Baugebiete im Außenbereich und Siedlungsabrundungen mit dem Ziel der Herausbildung abschließender Ortsränder...

Auf der Grundlage der damaligen Prognosen des Statistischen Landesamtes wurde für Ammerbuch bis zum Jahr 2030 ein Einwohnerzuwachs (mit Wanderungen) auf 11.165 Einwohner prognostiziert. Diese Prognose ist aber durch die aktuelle Bevölkerungsvorhersage des Statistischen Landesamts völlig überholt. Dort wird für 2030 ein Einwohnerzuwachs (mit Wanderungen) auf 11.835 und für 2035 auf 11.910 Einwohner prognostiziert, also ein um 670 Einwohner höherer Wert, aus dem auch ein wesentlich höherer Wohnungsbedarf resultiert. Dieser Bedarf wird in keiner Weise durch die allgemeine Bautätigkeit gedeckt, wie vielfach geäußert wird, sondern im Gegenteil, es müssen wesentlich mehr Wohnungen für die wachsende Bevölkerung durch zusätzliche Projekte wie z.B. den Bebauungsplan Hottenberg West in Poltringen oder den Bebauungsplan Schlossblick in Entringen bereitgestellt werden, als noch 2015 vorhergesagt worden waren.

Mit dem Instrument der Bauplatzvergabekriterien 2020 (Punktesystem mit Gewichtung) wird sichergestellt, dass einheimische Bauwillige bei der Bauplatzvergabe bevorzugt zum Zuge kommen.

Die starke Nachfrage spiegelt sich in den Anfragen nach Bauplätzen wieder, die die Mitarbeiter\*innen des Bauamts erreichen:

- Seit geraumer Zeit sind dies im Schnitt 15-20 Anfragen pro Woche
- Es ist nicht erforderlich, eine aufwendig zu verwaltende Warteliste zu führen, da regelmäßig mehr Bewerbungen auf Bauplatzangebote eingehen, als Bauplätze vorhanden sind
- An einem aktuellen Beispiel aus Altingen lässt sich die Situation gut veranschaulichen: dort sind innerhalb der Bewerbungsfrist insgesamt 54 Bewerbungen für 2 Bauplätze eingegangen. Deren endgültige Vergabe wird derzeit anhand der Bauplatzvergaberichtlinien geprüft.

### **Hottenberg West**

Nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ reizt die Gemeinde Ammerbuch ihre Entwicklungsflächen für Innenentwicklung so weit wie möglich aus. Auch auf der Gemarkung Poltringen wird dieses beispielsweise über abgeschlossene bauliche Nachverdichtungen im Bereich zwischen Blasenbergstraße und Turnerstraße ersichtlich.

Um den dennoch sehr hohen Bedarf und die damit verbundene Nachfrage nach erschlossenem Wohnbauland im Einzugsgebiet von Tübingen gerecht zu werden, ist es absolut erforderlich, dass auch die auf der Gemarkung Poltringen zur Verfügung stehenden Flächen entwickelt werden.

Die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken, auch für Bürgerinnen und Bürger aus der Gemeinde Ammerbuch, ist eine wichtige Aufgabe der Gemeinde.

Mit dem Wohnaugebiet erfolgt eine städtebaulich sinnvolle sowie wirtschaftliche und nachhaltige Arrondierung der vorhandenen Ortslage ganz im Sinne der Ziele des Gemeinde-entwicklungsplanes. Der vom Wohngebiet „Hottenberg-Süd“ in den Außenbereich hinausragend „Sporn“ wird an seiner nordwestlichen Außenkante aufgegriffen und nach Südwesten städtebaulich abgerundet. Das Wohngebiet kann zudem problemlos an die bestehenden Infrastrukturen angeschlossen werden. Darüber hinaus kann das nicht verschmutzte Oberflächenwasser gedrosselt in den bereits bestehenden Graben eingeleitet werden.

Mit der Südhanglage kann über die Ausrichtung der Gebäude ein effektiver und ökologisch nachhaltiger Energieeintrag für die Wohnbebauung erzielt werden.

Das übergeordnete Ziel der Planung besteht darin, eine geordnete und maßvolle städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches zu ermöglichen und eine wohnbauliche Entwicklung des Geländes herbeizuführen.

## **2.0 Übergeordnete Vorgaben**

### **Regionalplan**

Die Gemeinde Ammerbuch gehört zum Verflechtungsbereich des Oberzentrums Tübingen.

Durch die Lage der Gemeinde an der B 28 ist eine sehr gute Anbindung an die Ober – und Mittelzentren der Region gewährleistet.

Auf der Homepage des Regionalverbands „Neckar Alb“ kann die Raumnutzungskarte für Ammerbuch-Poltringen eingesehen werden. Hier ist ersichtlich, dass der

Geltungsbereich des geplanten Wohngebietes „Hottenberg-West“ als geplante Siedlungsfläche ausgewiesen ist.

Das Gebiet grenzt an einen regionalen Grüngzug. Nach der Raumnutzungskarte ist eine eindeutige Zuordnung jedoch nicht möglich. Es handelt sich zudem um einen regionalen Grüngzug, der lediglich als Vorbehaltsgebiet und nicht als Vorranggebiet ausgewiesen ist. In den regionalen Grüngügen, die als Vorbehaltsgebiet festgelegt sind, soll durch die Träger der Bauleitplanung vor der Inanspruchnahme eine sorgfältige Abwägung zwischen den Belangen des Freiraums und der geplanten baulichen Nutzung stattfinden. Diese Abwägung ist im Falle des Geltungsbereichs vollumfänglich erfolgt.

Aufgrund des bestehenden Siedlungsdrucks wird der Bedarf an Wohnbaugrundstücken höher gewichtet als das Vorbehaltsgebiet „Regionaler Grüngzug“.

### 3.0 Örtliche Planungen

#### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ammerbuch wurde in den Jahren 2006 bis 2008 neu aufgestellt und ist seit dem 28.05.2009 wirksam. Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Entwicklungsfläche für den Wohnungsbau dargestellt.

### 4.0 Beschreibung des Planbereiches

Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,26 ha, wobei die Aufstellung des Bebauungsplanes für die Fläche nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen soll.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches, in Kraft getreten am 13. Mai 2017, eröffnet der Gesetzgeber mit § 13b BauGB für einen begrenzten Zeitraum die Möglichkeit, Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einzubeziehen und zu entwickeln.

Der bestehende Siedlungsbereich wird abrundend in den Außenbereich erweitert.

Die gesetzlichen Vorgaben wie

- Die Grundflächenbegrenzung auf 10.000 m<sup>2</sup> ist eingehalten.
- Der Anschluss an im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist gegeben. Nach dem Muster – Einführungserlass zum BauGB-Änderungsgesetz 2017 ist eine städtebauliche Betrachtung zu Grunde zu legen. Ein Anschließen im Sinne der Vorschrift liegt demnach nicht vor, wenn das Grundstück, auf dem das Vorhaben verwirklicht werden soll, unmittelbar an die bebauten Flächen angrenzt. Dies ist eindeutig der Fall, und zwar sowohl in nordöstlicher wie auch in südöstlicher Richtung, so dass sich der Bebauungsplan als Paradefall einer Arrondierung nach § 13 b BauGB darstellt. Anderweitige Bewertungen in den Stellungnahmen (der Bebauungsplan „grenzt an die freie Landschaft“, die Bebauung ist „nicht abrundend“, dass das Gebiet „muss erst neu erschlossen werden“, es hat „keinen städtebaulichen Bezug“) entbehren jeder Grundlage und finden auch in der Rechtsprechung keine Stütze.
- Durch die Bebauung wird die Zulässigkeit einer Wohnnutzung begründet.
- Es besteht keine UVP-Pflicht nach dem UVPG, es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7b BauGB genannten Schutzgüter.

- Der Aufstellungsbeschluss ist vor dem 31.12.2019 erfolgt, der Satzungsbeschluss ist vor dem 31.12.2021 geplant.

Somit liegen für das Gebiet die vom Gesetzgeber formulierten Voraussetzungen für die Anwendung von § 13b BauGB vor.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke: 3028; 450; 449; 448/7; 3026/5; 3026/3; 3026/2; 3026/1; 3021 teilw.; 3025 teilw.

Es sollen Einzel- und Doppelhäuser sowie Reihenhäuser zugelassen werden.  
Im „Inneren Bereich“ des Baugebietes sind Wohnformen erwünscht, die die topographische Situation optimal nutzen, hier sind Mehrfamilienhäuser in terrassierter bzw. gestaffelter Form vorstellbar.

## 5.0 Bestehende Rechtsverhältnisse

Wie unter Ziffer 2 beschrieben ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hottenberg-West“ als Entwicklungsfläche für den Wohnungsbau ausgewiesen.

Für das Plangebiet gibt es keinen Bebauungsplan, der Bereich stellt Außenbereich nach § 35 BauGB dar.

Das Gebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebiets „WSG HERRENBERG - AMMERTAL-SCHÖNBUCH-GRUPPE“ (WSG-Nr. 115110).

### Geschützte Biotope nach § 33 NatSchG

Die Feldhecken im Geltungsbereich und auf angrenzenden Flurstücken sind geschützte Biotope nach § 33 NatSchG. Die Abgrenzung des Biotops Nr. 174194162270 Zwei Schlehenhecken im Gewann 'Schloßweinberg' der Offenland-Biotopkartierung von 1997 wurde an die aktuelle Biotopfläche angepasst (s. Anlage U3, Plan 1).

## 6.0 Ver- und Entsorgung

### 6.1 Trink- und Löschwasser

Die Versorgung des geplanten Wohngebietes mit Trink- und Löschwasser kann gewährleistet werden.

### 6.2 Entwässerung

Die Entwässerung des geplanten Wohngebietes wird an den bestehenden Kanal angeschlossen und das Schmutzwasser der Kläranlage zugeführt.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird in Zisternen gesammelt und Regenrückhalteeinrichtungen zugeführt. Von dort wird das Niederschlagswasser gedrosselt in Richtung Ammer abgeleitet.

### 6.3 Stromversorgung

Die Versorgung des geplanten Wohngebietes mit elektrischer Energie kann gewährleistet werden.

## 7.0 Arten- und Biotopschutz

Der Teil Nr. 7.0 der Begründung wird nach weitergehenden Untersuchungen im Sommer 2021 überarbeitet und abgewogen.

Für den Untersuchungsraum lagen keine ausreichenden Daten zu Artenvorkommen vor. Aufgrund der strukturellen Eignung des Gebietes ergab sich die Notwendigkeit für vertiefende Untersuchungen der Artengruppen Vögel, Reptilien und Haselmaus. Die Geländearbeiten wurden in den Monaten Mai bis September 2017 durchgeführt.

Das Vorkommen von Fledermausquartieren kann aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Gebiet ausgeschlossen werden. Das Gebiet ist als Jagdgebiet, zusammen mit den angrenzenden Streuobstwiesen und Gartenflächen, für Fledermäuse von Bedeutung. Als essenzieller Nahrungsraum ist das Gebiet jedoch für Fledermausarten nicht von Bedeutung. Vertiefende Untersuchungen wurden daher nicht durchgeführt.

Das Gebiet wurde darüber hinaus auf das Vorkommen der Spelztrespe (*Bromus grossus*) und von weiteren geschützten Pflanzenarten hin untersucht.

Die ausführliche Darstellung der Methoden und Ergebnisse ist in der Umweltinformation Anlage U2 enthalten.

### **Reptilien**

Es konnten keine eindeutigen Sichtungen oder Funde im Geltungsbereich gemacht werden. Das Gebiet ist umgeben von Wohnhäusern und wird somit häufig von Hundebesitzern und Katzen aufgesucht, sodass die Reptilien einem erhöhten Prädationsdruck ausgesetzt sind.

### **Haselmaus**

Es konnten weder lebende Tiere noch die typischen Nester nachgewiesen werden. Damit fehlen konkrete Hinweise für ein Vorkommen der Haselmaus im Plangebiet.

### **Vögel**

Von hervorgehobener artenschutzrechtlicher Relevanz sind insbesondere die in der landes- oder bundesweiten Roten Liste (inkl. Vorwarnliste) gelisteten Arten und die Arten nach Anhang 1 und Artikel 4 (2) der Vogelschutzrichtlinie. Unter den festgestellten Brutvögeln im Untersuchungsgebiet sowie den angrenzenden Biotopen sind dies die Klappergrasmücke (landesweit auf der Vorwarnliste), die Feldlerche (landes- und bundesweit als gefährdet eingestuft), die Goldammer und der Haussperling (landes- und bundesweit auf der Vorwarnliste geführt) sowie der Star (bundesweit als gefährdet eingestuft).

Der gesamte Geltungsbereich und die angrenzenden Flächen sind durch die bestehenden Kulissen als Lebensraum für die Feldlerche und andere Offenlandbrüter bereits entwertet ist. Es wird deutlich, dass die Neubebauung in sehr geringem Flächenumfang die Kulissenwirkung erhöht.

### **Pflanzenarten**

Die Spelztrespe (*Bromus grossus*) wurde im Geltungsbereich nicht vorgefunden.

Am Böschungsfuß in der mesophytischen Saumvegetation kommt an mehreren Stellen die Karthäusernelke (*Dianthus carthusianorum*) vor. Die Art ist nach der Bundesartenschutzverordnung und dem Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG besonders geschützt und auf der Vorwarnliste geführt (Rote Liste Baden-Württemberg 1999).

### **Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG**

Es tritt der Verlust einer Feldhecke mit Saumstrukturen und somit ein Verlust eines Lebensraums einer wertgebenden Brutvogelart (Klappergrasmücke) und einer besonders geschützten Pflanzenart (Karthäusernelke) ein.

Das Fällen von Gehölzen kann zum **Töten und Verletzen** von Vögeln führen. Das Töten und Verletzen von Vögeln kann vermieden werden, wenn die Gehölzbestände außerhalb der Vogelbrutzeit in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar gefällt werden.

Für die sonstigen betroffenen, weit verbreiteten und ungefährdeten Vogelarten ist Folgendes zu beachten: das Entfernen von Gehölzbeständen außerhalb der Vogelbrutzeit, die ausschließlich häufigen Gehölzbrütern als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen, ist grundsätzlich nicht als verbotsrelevant im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG einzustufen (Trautner et al. 2015). Die Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 2 ist weiterhin erfüllt, weil eine zeitlich vorgezogene Entwicklung auf Landschaftsebene in den letzten Jahren stetig zu einem steigenden Gehölzbestand geführt hat. Ggf. sind jedoch Maßnahmen für gehölzbrütende Vogelarten, welche in der Roten Liste geführt werden, erforderlich.

Für den Verlust des Lebensraums der Karthäusernelke ist eine vorgezogene Maßnahme auf einer geeigneten Fläche auf magerem Standort und mit extensiver Nutzung als Saumstruktur entlang von Gehölzen durchzuführen.

#### **Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG**

Innerhalb des Geltungsbereichs sowie auf den angrenzenden Flächen sind überwiegend störungsunempfindliche Vogelarten zu erwarten. Das Gebiet ist nicht als essenzielles Nahrungsgebiet für Fledermäuse von Bedeutung. Erhebliche Störungen von Vogel- und Fledermausarten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können ausgeschlossen werden, da keine erheblichen Rückwirkungen auf deren lokale Populationen zu erwarten sind.

## **8.0 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Das gesamte Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Nutzungsstruktur der näheren Umgebung wird damit aufgenommen.  
Das Gebiet soll dem Wohnen dienen, nur nichtstörende Handwerksbetriebe können sich in Verbindung mit der Wohnnutzung als untergeordnete Nutzung ansiedeln.

### **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

Grundflächenzahl: Als Grundflächenzahl werden die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung festgesetzt, damit die einzelnen Grundstücke optimal ausgenutzt werden können und eine angemessene Dichte erreicht werden kann.

Zahl der Vollgeschosse:

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse soll im äußeren Bereich nicht mehr als zwei betragen. Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass die Höhenentwicklung der bestehenden, umliegenden Bebauung aufgenommen wird und sich die neue Bebauung harmonisch in die vorhandene Struktur einfügt.

Im inneren Bereich soll die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht mehr als drei betragen. Damit soll ein der heutigen Zeit angemessenes Maß an nutzbarer Wohnfläche ermöglicht werden. Weiter soll nachhaltig mit dem Flächenverbrauch umgegangen werden und in angemessener Art und Weise, dichtere Wohnbebauungen realisierbar sein. Hiervon profitieren v.a. junge Familien, die keinen Zugriff auf ein Baugrundstück haben.

### **8.3 Höhe der baulichen Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlagen soll sich, wie bereits erläutert, maßvoll in die Hanglage einfügen. Auch bei unterschiedlichen Gebäudearten soll dies gewährleistet sein. Daher wurde eine Zonierung in einen inneren und einen äußeren Bereich vorgenommen.

Für den äußeren Bereich wird bezüglich des Bezugspunktes für die RFBH (Rohfußbodenhöhe) bzw. die maximale Gebäudehöhe zwischen talseitiger und bergseitiger Bebauung im Bezug zur Erschließungsstraße unterschieden. Dies sorgt für eine ausgeglichene Abstufung der Gebäudehöhen und eine umsetzbare Anbindung an die herzustellenden Erschließungsanlagen.

Für den inneren Bereich an der Hanglage gelten für Gebäude mit drei Vollgeschossen andere Bezugspunkte für die RFBH (Rohfußbodenhöhe).

Für Gebäude mit drei Vollgeschossen im inneren Bereich gilt:

Fluchtpunkt von der Gebäudemitte auf die angrenzende Straßenbegrenzungslinie der tiefergelegenen Erschließungsstraße  
+ 0,30 m = max. RFBH.

Für Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen im inneren Bereich gilt:

Höchster Schnittpunkt von bergseitiger Gebäudewand mit dem vorhandenen natürlichen Gelände zur Zeit der Bebauungsplanung (Höhenlinien).

Mit diesen Festsetzungen wird gewährleistet, dass vor allem eine Bebauung von mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern im Bereich des Hanges für den talseitigen Betrachter nicht unnatürlich hoch hinausragen und ein harmonisches Ortsbild entsteht.

### **8.4 Bauweise**

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Mit dieser Regelung können Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen und somit Strukturen entstehen, die eine angemessene Dichte zulassen und sich an der bestehenden Bebauung orientieren.

### **8.5 Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Sie sind ausreichend bemessen und lassen eine zeitgemäße Bebauung zu.

### **8.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten**

Nebenanlagen sollen in dem Wohngebiet zulässig sein, sie sollen sich jedoch dem Gebiet unterordnen. Aus diesem Grund dürfen Nebenanlagen, die Gebäude sind, nur

eine bestimmte Größe (vgl. Ziffer 5 textliche Festsetzungen) haben. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Abstand von mindestens einem Meter eingehalten werden, um das Straßenbild nicht zu beeinträchtigen.

Garagen und Stellplätze sind aufgrund der Topographie innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **8.7 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Aufgrund der bestehenden Baustuktur in der Umgebung und zur Begrenzung des Verkehrsaufkommens, wird die Anzahl der Wohneinheiten entsprechend der festgesetzten Bauweise und der Geschossigkeit geregelt.

Im Einzelhaus, in der Doppelhaushälfte und in einem Gebäude einer Hausgruppe sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Die Begrenzung der Wohneinheiten gilt in denjenigen Bereichen nicht, in denen drei Vollgeschosse zulässig sind. Dies trifft insbesondere für den inneren Bereich zu.

## **8.8 Verkehrsflächen**

Die Verkehrsflächen sind im Plan nach ihrer Funktion dargestellt und festgesetzt.

## **8.9 Versorgungsleitungen**

Alle Versorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden, damit ein ruhiges und angemessenes Dorfbild gewährleistet ist.

## **8.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote und Pflanzbindung**

### **8.10.1 Grundwasserschutz**

Zum Schutz des Grundwassers müssen Auswaschungen von Metallen vermieden werden. Daher wurden entsprechende Vorgaben unter Ziffer 9.1 der textlichen Festsetzungen festgesetzt.

### **8.10.2 Ausführung von Wegen und von Stellplätzen auf den Baugrundstücken**

Das Niederschlagswasser soll dem natürlichen Wasserkreislauf auf kurzem Wege wieder zugeleitet werden, aus diesem Grund sollen die Wege und Stellplätze, Zufahrten und sonstige Nebenflächen einen wasserdurchlässigen Unterbau und eine wasserdurchlässige Oberfläche erhalten.

### **8.10.3 Ausschluss von Steingärten und -schüttungen**

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Diese Festsetzung soll der Verarmung von Arten (Flora und Fauna) entgegenwirken. Eine gärtnerische Nutzung von unbebauten Flächen dient nachhaltig dem Erhalt von Lebensräumen für die notwendige Artenvielfalt in der Natur.

Hinweis: Es wird im aktuellen Gesetzentwurf zur Änderung des Naturschutzgesetzes klargestellt, dass Schottergärten grundsätzlich keine zulässige Gartennutzung darstellen. Die geplanten Gesetzesänderungen dienen zur Stärkung der Biodiversität.

## 8.11 Pflanzgebote, Pflanzbindung

### Pflanzgebot

Vor den Hintergrund zunehmender Wärmeverbelastungen und zur Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild soll bei der Gestaltung auf eine starke Durchgrünung mit großkronigen Bäumen im privaten und öffentlichen Bereich geachtet werden.

Auch die Fassadenbegrünung und -gestaltung nimmt positiven Einfluss auf die bioklimatische Situation. Helle Fassaden haben geringere Auswirkungen auf die Wärmeverbelastung.

Die nicht bebauten Flächen sollen als Gärten angelegt werden. Der Bebauungsplan sollte die Pflanzung eines mittel- bis **großkronigen Baumes je Baugrundstück** mit mindestens 14-16 cm Stammumfang oder eines ortstypischen Hochstamm-Obstbaums festsetzen. Die Obstbäume haben einen Mindeststammumfang von 10-12 cm aufzuweisen (Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Folgende Laubbbaumarten sind zu verwenden:

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Vogel-Kirsche	(Prunus avium)
Wild-Birne	(Pyrus pyreaster)
Trauben-Eiche	(Quercus petraea)
Mehlbeere	(Sorbus aria)

### Pflanzbindung

Die geschützte Feldhecke auf Flurstück 3028 am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs ist auf der gesamten Flurstücksfläche zu erhalten. Der Graben und die angrenzende Böschung mit Gehölzen auf dem Flurstück 3021 sind ebenfalls zu erhalten.

## 8.12 Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Schutz der menschlichen Gesundheit

Im Rahmen einer zukünftigen Neubebauung im Gebiet Hottenberg-West soll eine zusammenhängende unbebaute Grünfläche bzw. Verdunstungsfläche als Maßnahme zur Klimaanpassung gestaltet werden. Die Maßnahme ist vor dem Hintergrund der hohen klimatischen Vorbelastung und der prognostizierten Zunahme der Sommer- und Hitzetage von großer Bedeutung. Hierzu soll entlang des Grabens am östlichen Gebietsrand eine Grünfläche mit mind. 10 m Breite von Bebauung freigehalten und als Verdunstungsfläche gestaltet werden.

## 8.13 Maßnahmen Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Artenschutz

Der Teil Nr. 8.13 der Begründung wird nach weitergehenden Untersuchungen im Sommer 2021 überarbeitet und dann abgewogen.

Als vorgezogene funktionserhaltenen Maßnahme (CEF) für den Verlust der Feldhecke auf der Wegböschung und somit von Lebensstätten der Klappergrasmücke wird das auf den Stock setzen der z.T. durchgewachsenen und breitgewachsenen Feldhecke

auf Flurstück Nr. 448/4 (ca. 600 m<sup>2</sup>) dauerhaft durchgeführt. Die mesophytische Saumvegetation ist dabei als Nahrungsfläche für die Klappergrasmücke und als Lebensraum für die Karthäusernelke zu erhalten. Ca. 300 m<sup>2</sup> Feldhecke wurden im Winter 2018 bereits auf den Stock gesetzt.

Gehölzfällungen und -rodungen dürfen zum Schutz der Vögel ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Anfang November und Ende Februar erfolgen.

Neben der CEF-Maßnahme für die Klappergrasmücke wird ein funktions- und flächengleicher Ausgleich für den Verlust der Feldhecke als geschütztes Biotop benötigt. Als Ausgleich für den Verlust der nach § 33 NatSchG geschützten Feldhecke entlang des Schotterwegs sind hochgewachsene flächige Gehölzstrukturen auf Reustener Gemarkung, Gewann Laufgrund, Flurstück-Nr. 2037 im südöstlichen Teil als Niederhecke zu entwickeln und dauerhaft als solche zu erhalten. Es handelt sich um die Hecke Nr. HaiO-05 des Rebhuhnprojekts. Die Gehölze sind nicht als Biotop geschützt. Es sind 1250 m<sup>2</sup> geschützte Feldhecke auszugleichen. 600 m<sup>2</sup> sind davon bereits durch die CEF-Maßnahme auf Flurstück Nr. 448/4 abgedeckt, sodass auf Flurstück-Nr. 2037 ca. 650 m<sup>2</sup> externe Ausgleichsflächen für die Entwicklung von Niederhecken benötigt werden. Ziel ist es, eine hohe Feldhecke mit durchgewachsenen Sträuchern und mit Bäumen durch Auf-den-Stock-setzen als lineare Niederhecke zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Eine begleitende Fläche für Saumvegetation mit extensiver und sporadischer Pflege zur Unterdrückung von Gehölzaufwuchs soll ebenfalls entwickelt werden.

Die geschützte Feldhecke auf Flurstück 3028 am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs ist auf der gesamten Flurstücksfläche zu erhalten. Der Graben und die angrenzende Böschung mit Gehölzen auf dem Flurstück 3021 sind ebenfalls zu erhalten. Auf dem Flurstück 3021 sind Maßnahmenflächen im Bebauungsplan Hottenberg Nord und Süd von 2002 festgesetzt.

Die Beleuchtung außerhalb von Gebäuden ist mit Full-cut-off-Leuchten mit asymmetrischen Planflächenstrahlern auszubilden, sodass die Lichtverteilung auf die zu beleuchtenden Objekte (Gehweg, Straße, Plätze) beschränkt und Streulicht weitgehend vermieden wird. Die Häuse sollen geschlossen sein. Ungerichtet abstrahlende oder nach oben gerichtete Leuchten (z.B. Lichtstelen Up-Lights) sind nicht zulässig. Lichtpunktthöhe über 4 m ist nicht zulässig. Als insektenfreundliche Leuchtmittel sind warmweiße LED-Leuchten 3000 K zu verwenden.

## 8.14 Maßnahmen Bodenschutz und Gewässer/ Rückhaltung

Zur Minderung von Funktionsverlusten des Bodens sollen für Zufahrten, Stellplätze und sonstige Nebenflächen wasser durchlässige Beläge festgesetzt werden. Zudem soll die getrennte Lagerung des Oberbodens während der Bauarbeiten sowie nach Möglichkeit dessen Wiederauftrag auf den verbleibenden Grundstücksflächen oder einer geeigneten Ackerfläche festgesetzt werden.

Entlang des Grabens am östlichen Gebietsrand ist der Gewässerrandstreifen mit mindestens 5 m Breite von Bebauung freizuhalten und extensiv zu nutzen. Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers sind außer den geplanten Rückhalteinrichtungen zusätzliche Maßnahmen zu ergreifen wie zum Beispiel der Bau von Zisternen und Dachbegrünungen. Der Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und der Gefahr von Überflutungen bei Starkregen soll durch diese Maßnahmen zur Rückhaltung entgegengewirkt werden.

## 9.0 Örtliche Bauvorschriften

## **9.1 Dachform und Dachneigung**

Das Wohngebiet soll dem Charakter der bestehenden Bebauung entsprechen, es soll aber zugleich eine zeitgemäße Architektur ermöglicht werden.

Aus diesem Grund sind die in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen und Dachneigungen zulässig.

## **9.2 Dacheindeckung**

Aufgrund der Präsenz des neuen Wohngebiets mit seiner Südhänglage und der Fernwirksamkeit auch von angrenzenden höheren Lagen soll eine der Umgebung angepasste Dacheindeckung erzielt werden.

## **9.3 Dachaufbauten**

Mit den Festsetzungen über die Dachaufbauten soll eine zeitgemäße Architektur realisierbar sein, welche sich zugleich dem Ort sowie der gebauten näheren Umgebung anpasst.

## **9.4 Dachgestaltung bei Garagen und Carports**

Auch die Dachgestaltung bei Garagen und Carports soll sich harmonisch in die gebaute Umgebung einpassen. Aus diesem Grund sollen ruhige Dachflächen entstehen, die keine Fernwirksamkeit entwickeln.

## **9.5 Fassadengestaltung**

Es soll eine hohe Gestaltungsfreiheit für die Bauherren möglich sein. Zugleich sollen die Gebäude in ihrer Außenwirkung städtebaulich harmonisch zueinander sowie zur Bestandsbebauung erscheinen.

## **9.6 Werbeanlagen**

Da im allgemeinen Wohngebiet auch nichtstörende Handwerksbetriebe zulässig sind, soll in einem untergeordneten Umfang Werbung möglich sein.

## **9.7 Außenantennen**

Aufgrund der bereits unter Punkt 9.2 aufgeführten Sachverhalte ist die Anzahl von Außenantennen beschränkt.

## **9.8 Einfriedungen**

Mit der Festsetzung der Einfriedungen soll insbesondere im Straßenraum eine gewisse Einheitlichkeit erreicht werden.

Ansonsten soll das Grün überwiegen und lebendige Einfriedungen angesiedelt werden.

## **9.9 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

In der heutigen Zeit ist der Motorisierungsgrad sehr hoch. Jugendliche haben den Führerschein und ein eigenes Auto, wenn sie noch zu Hause wohnen. Dies verursacht

einen hohen Bedarf an Stellplätzen. Damit der öffentliche Verkehrsraum nicht zugestellt wird, sollen die Kraftfahrzeuge auf dem eigenen Grundstück abgestellt werden. Aus diesen Gründen wird die Stellplatzverpflichtung wie folgt erhöht.

- |   |               |
|---|---------------|
| 1. für Wohnungen bis 70 m <sup>2</sup> Wohnfläche                                 | 1 Stellplatz  |
| 2. für Wohnungen von 70m <sup>2</sup> Wohnfläche bis 120m <sup>2</sup> Wohnfläche | 2 Stellplätze |
- Der Stauraum vor Garagen oder überdachten Stellplätzen kann als Stellplatz angerechnet werden.

## **9.10 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

Das nicht verschmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen soll auf den Grundstücken zurückgehalten und möglichst auf dem Grundstück genutzt werden. Dies ist ressourcenschonend und damit nachhaltig und entlastet den Regenwasserkanal.

Ammerbuch, den .....

Rottenburg, den .....

Halm  
Bürgermeisterin

Fabian Gauss M.Eng  
Stadtplaner

**Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen**  
**Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie**  
**der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

## **1. Bürger/-in „A“**

72119 Ammerbuch – Stellungnahme vom 04.10.2020

<b>Anregung</b>	<b>Stellungnahme</b>
<p>Wir sind nach wie vor entschieden gegen das geplante Neubaugebiet. Vor allem schmerzt uns die Rodung der großen Fläche mit Bäumen, Sträuchern und Büschen entlang des Schotterweges. Wir können nicht glauben, dass dieses Kleinod, welches viele Insekten, kleine Säugetiere und Vögel beherberg, geopfert werden soll. Alle Welt spricht von Artenschutz und Insektensterben und die Folgen und hier soll ein kleines Paradies zerstört werden für ein relativ kleines Neubaugebiet. Wo doch das nächste (Hottenberg Ost) quasi in den Startlöchern steht mit weitaus besserer Ausgangslage. Aber uns ist durchaus bewusst, dass dieses Baugebiet jetzt noch nicht erschlossen werden kann, da die Gemeinde den ehemaligen Grundstückseigentümern, die damals ihr Land zu einem relativ günstigen Preis für den Bau kommunale Gebäude (Schule, usw.) abgegeben haben, einen finanziellen Ausgleich zahlen müssten, wenn nun dort private Bauten errichtet werden sollen. Darum wird hier zugewartet bis die Frist abgelaufen ist und keine zusätzlichen Kosten für die Gemeinde entstehen. Also nimmt man wieder mal des Geldes wegen der Zerstörung dieses zauberhaften Kleinods in Kauf! Sind Sie diesen Feldweg schon mal gelaufen? So wie es ganz viele Poltringer täglich tun. Haben Sie wahrgenommen, wie es da im Gebüsch und in den Bäumen summt, brummt und zwitschert? Und was da alles wächst und gedeiht? Müssen wir Menschen denn immer alles mit Gewalt zerstören was die Natur Wunderschönes geschaffen hat? Warum muss immer die Natur dem Menschen weichen? Warum kann nicht der Mensch die Natur in Ruhe lassen?</p> <p>Ein weiterer Punkt, der gegen dieses geplante Baugebiet sprich ist, dass unseres Wissens dieses Gebiet damals bewusst aus der Planung Hottenberg herausgenommen wurde, da durch diese Schneise die Frischluftzufuhr für das gesamte Wohngebiet gewährleistet ist. So hat es zumindest ein Planungsbüro aus Stuttgart damals empfohlen. Nun fragen wir uns natürlich: Was hat sich verändert? Brauchen wir hier auf dem Hottenberg keine frische Luft zum Atmen mehr? Oder ist es mal wieder so, dass das keine Bedeutung mehr hat, weil Geld mehr wiegt als die Gesundheit der Bürger Ammerbuchs? Man könnte es meinen.</p> <p>Immer mehr kostbare Ackerfläche fällt dem Neubauwahnsinn zum Opfer. Immer mehr fruchbarer Boden wird auf ewig versiegelt! Nur leider kann man Geld und Mauersteine nicht essen! Was uns auch zu denken gibt, ist das Hochwasser, welches wir vor einiger Zeit hier auf dem Hottenberg hatten und in Zukunft dank des Klimawandels sicherlich noch haben werden! Nun wird noch mehr Fläche versiegelt, das Regenwasser kann noch viel weniger versickern und abfließen. Wo führt das hin?</p> <p>Warum geht man nicht die Innenentwicklung konsequenter an? Jetzt wo das betreute Wohnen in Ammerbuch zum Tragen kommt, können wir uns durchaus vorstellen, dass einige ältere, alleinstehende Bürger Poltringens bereit wären ihre Häuser oder Grundstücke zu verkaufen. Wurde das in Betracht gezogen?</p>	<p>Im Flächennutzungsplan ist keine Wohnbaufläche „Hottenberg Ost“ dargestellt. Ein Zusammenhang zwischen dem geplanten Wohngebiet „Hottenberg West“ und anderen Grundstücksgeschäften der Gemeinde kann nicht hergestellt werden.</p> <p>Die naturschutzrechtlichen Belange werden zu einem späteren Zeitpunkt abgewogen.</p> <p>Neben den natürlichen Lebensgrundlagen braucht der Mensch auch einen angemessenen Wohnraum.</p> <p>Aufgrund der überwiegenden, bestehenden Topografie und der geplanten offenen Bebauung am Ortsrand des geplanten Gebietes ist die Frischluftzufuhr zu dem Wohngebiet Hottenberg nach wie vor möglich.</p> <p>Für den Bebauungsplan wurde ein Niederschlagswasserkonzept erarbeitet, das mit der Realisierung des Baugebietes umgesetzt wird.</p> <p>Die Gemeinde wendet im Rahmen ihrer Möglichkeiten die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung an.</p>

**Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen**  
**Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie**  
**der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Was uns sehr irritiert ist, dass dieses ganze Vorhaben im Schnellgang durchgezogen werden soll. Wir bitten Sie, dies nochmals zu überdenken. Wir fordernd einen Ammerbacher Gesamtplan zum Bauen in Zeiten von Artensterben und Klimakrise. Und keine Schnellschüsse auf Kosten der Natur!	Es ist keine Aufgabe der kommunalen Verwaltung privatwirtschaftliche Tätigkeiten zu übernehmen. Die Gemeinde sieht keine Möglichkeit solche Belange zu übernehmen.
	<b>Beschlussvorschlag:</b> Der Stellungnahme wird zugestimmt.

## **2. Bürgerin „B“**

72119 Ammerbuch – Stellungnahme vom 04.10.2020

<b>Anregung</b>	<b>Stellungnahme</b>
<p>Nach intensivem Studieren der Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren „Hottenberg-West“ mache ich hiermit grundsätzliche Zweifel geltend und widerspreche der Fortführung des Verfahrens ohne weitere Prüfungen.</p> <p>Keine Arrondierung:  Das Areal, das erschlossen und bebaut werden soll, befindet sich im Außenbereich und stellt keine Arrondierung vorhandener Bebauung dar. Ich zweifle an, dass hier das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB angewandt werden kann.</p> <p>Man könnte nur dann von Arrondierung sprechen, wenn auch in der Schloßweinbergstraße die Bebauungslinie weiter oben verlaufen würde. Außerdem würde der am nordwestlichen Ortsrand vorhandene Grünzug abgeschnitten, der sich bis zum Naturschutzgebiet im Westen Poltringens erstreckt. Dieses Gelände kann nicht auf die gleiche Weise bebaut werden wie der Hottenberg.</p> <p>Erschließung über die Taläckerstraße zweifelhaft:  Dies bedeutet mehr Flächenversiegelung, als wenn von Norden her – über den Silberdistelweg erschlossen würde. Eine Erschließung über die Taläckerstraße ist ohne Zerstörung der Hecke und der Saumstrukturen zum vorhandenen Schotterweg hin in der Mitte des Gebietes nicht möglich.  Würde der Schotterweg Fußweg werden und von Nordosten her über den jetzigen Fußweg und dann gabelförmig in den oberen und in den unteren Teilbereich erschlossen und sogar auf eine Durchfahrt zur Taläckerstraße verzichtet, könnte das Gebiet bei Erhalt von Hecken und Saum-strukturen zwar nicht so ausgemostet werden, der Plan gewähne aber an Umweltverträglichkeit. So müsste man mindestens auf ein Einfamilienhaus und ein Mehrfamilienhaus verzichten.</p> <p>Die Planung mag zwar wirtschaftlich sein, nachhaltig ist sie nicht, da nicht auf vorhandene Strukturen in der Landschaft Rücksicht genommen wird. Der vom Wohngebiet „Hottenberg-Süd“ in den Außenbereich hinausragende „Sporn“ bildet an seiner nordwestlichen Außenkante einen Abschluss und lässt das Tal noch frei. Würde sie sich möglicherweise für eine kleinere Lösung entschieden, wäre der „finanzielle Verlust“ für die Gemeinde tragbar, weil an vorhandene Infrastruktur angeschlossen werden könnte.</p> <p>Ziel und Zwecke des Bebauungsplanverfahrens zweifelhaft:</p>	<p>„§13b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.“ Schon der Titel des Paragraphen benennt die Möglichkeit der Anwendung.</p> <p>Das geplante Wohngebiet stellt einen harmonischen Übergang von der Bebauung der Schlossweinbergstraße zur bestehenden Bebauung westlich des Silberdistelweges dar.</p> <p>Das Erschließungskonzept ist bewusst so entwickelt worden, damit sich der fließende Verkehr der beiden Gebiete nicht vermischt und eine Verkehrsberuhigung entstehen kann.</p> <p>Die Gemeinde entwickelt die dargestellten Flächen des FNP's zu einem Wohngebiet, um den Nachfragen insbesondere aus Poltringen gerecht zu werden.</p> <p><b>Zugriff auf Baulücken</b></p>

# Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen

## Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Gemeinde Ammerbuch kann über dieses kleine Areal keinen nennenswerten Beitrag leisten, um der Nachfrage nach Bauland aus dem Einzugsgebiet Tübingens zu befriedigen. Dieses Argument könnte immer und nie gelten. Die Gemeinde Ammerbuch verfügt weiterhin über viele Baulücken. Auch in Poltringen. Einige Häuser stehen leer. Die Gemeinde verfolgt das Ziel Innen- vor Außenentwicklung nicht ernsthaft genug. Es könnten Instrumente des Bau- bzw. Ver-mietungszwangs ausprobiert werden. Man sollte abwarten, ob es durch den Bau des Seniorenheims und damit verbundenem Umzug in dieses oder ins Betreute Wohnen zu einem erhöhten Angebot im Bestand kommt.

Die Gemeinde Ammerbuch verfügt im Ortsteil Poltringen über nahezu keine Baugrundstücke mehr, welche sich für eine Wohnbebauung eignen.

Im Innerortsbereich gibt es zwar einige unbebaute Baulücken (2018 waren es laut Baulückenkataster 27), jedoch befinden sich diese im Eigentum von Privatpersonen, meist aus alteingesessenen Familien.

**Entgegen der häufig geäußerten Auffassung vieler Bürger\*innen hat die Gemeinde nahezu keine Zugriffsmöglichkeiten auf diese Baugrundstücke.**

Erfahrungsgemäß gelingt der Zugriff auf private Grundstücke mit einer schriftlichen Aufforderung an die Eigentümer, ihre Grundstücke zu bebauen, allerhöchstens in Ausnahmefällen.

Denn daran schließt sich im Normalfall ein außerordentlich aufwändiger, langwieriger und großer Widerstand erzeugender Prozess an (Baugebot mit Fristsetzung nach § 176 BauGB, ultimativ sogar Enteignung). In Relation zum Aufwand ist das Ergebnis jedoch in aller Regel ziemlich bescheiden. Denn es ist einfach so, dass Baugrundstücke generell als kostbares Eigentum gelten, welches man am liebsten in der Familie behalten und vererben möchte und nicht ohne Not verkauft. Dies gilt umso mehr im ländlichen Bereich.

Im ländlichen Bereich (z.B. auch in Ammerbuch) kommt noch erschwerend hinzu, dass oftmals kein qualifizierter B-Plan vorhanden ist, auf dessen Festsetzungen das Baugebot abgestellt werden könnte. Die mit dem Gebot einhergehende Fristsetzung steht so von Anfang an auf sehr wackligen Beinen und kann leicht ignoriert bzw. unterlaufen werden.

### Gemeindeentwicklungsplan 2015

In der Präambel hat sich Ammerbuch folgendes Leitbild gegeben:

*Die Gemeinde Ammerbuch verfolgt eine zukunftsorientierte Gemeindeentwicklung mit den Zielen einer ökonomischen Effizienz und einer sozialen Gerechtigkeit unter Beachtung ökologischer Nachhaltigkeit.*

*Ziel der Gemeinde ist ein ausgewogenes, maßvolles Einwohner- und Siedlungswachstum.*

Unter 2.2. Selbstverständnis und Stellung in der Region wird dargelegt, wie sich die landschaftliche Lage sowie die verkehrsgünstige Nähe zum Oberzentrum Tübingen und Mittelzentrum Herrenberg in den letzten Jahrzehnten darin niederschlug, dass die Gemeinde zunehmend zu einem attraktiven Wohnstandort geworden ist.

Daraus ist folgendes Leitbild abgeleitet:

*„Die Attraktivität und Bedeutung der Gemeinde für das Umland ist weiter zu erhöhen. Ammerbuch soll sein eigenes, unverkennbares Profil innerhalb des regionalen Umfelds weiterentwickeln. Im Vordergrund steht dabei die Funktion als hochwertiger und familienfreundlicher Wohnstandort mit einer breiten infrastrukturellen Ausstattung, die hohe Umwelt- und Freizeitqualität und die dynamische, zielgruppenorientierte Entwicklung des Arbeitsplatzangebotes“.*

Unter 2.4 Ammerbuch und sein Siedlungsraum wird beschrieben, dass Ammerbuch unter einem starken Wachstums- und Expansionsdruck stehe. So sei die Siedlungsdichte seit 1980 von 181 auf 231 E/qkm angewachsen, der Anteil der Verkehrs- und Siedlungsfläche habe sich seit 1965 verdoppelt. Folgender Grundsatz wird formuliert:

*Um die Zersiedlung der Landschaft zu verhindern, sollen entsprechend dem Prinzip zentralörtliche Konzentration mit funktionaler Aufgabenverteilung Schwerpunkte für die Bereiche Wohnen, Gewerbe und Versorgung entstehen. Entwicklungsperspektiven für die siedlungsräumliche Entwicklung sind in allen Gemeindeteilen zu sichern.*

Unter 3.1. Siedlungsentwicklung – Städtebau wird noch einmal dargelegt, wie überdurchschnittlich das Einwohnerwachstum von Ammerbuch seit den 80-er Jahren ausgefallen ist. Dabei habe sich der Zuwachs in den Spitzenjahren vor allem durch Wanderungsgewinne ergeben.

Hieraus ist folgendes Leitbild entwickelt, welches sämtlichen Baulandentwicklungen in Ammerbuch zu Grunde liegt:

*Die Gemeinde Ammerbuch verfolgt eine maßvolle, ausgewogene Einwohner- und Siedlungsentwicklung. Zielgruppen für Neubaumaßnahmen sind vorrangig einheimische Bauwillige, resultierend aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und dem Rückgang der Wohnungsbelegungsdichte.*

**Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen**  
**Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie**  
**der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

	<p>Als Ziele für die Wohnbebauung werden genannt: Nachfrage orientierte Wohnbauentwicklung, die Verteilung der Maßnahmen über die Gemeindeteile, kompakte Siedlungsstrukturen mit maßvollen Erschließungsflächen, ortsnahe Baugebiete, verstärkte Innenentwicklung, aber auch Erschließung neuer Baugebiete im Außenbereich und Siedlungsabrundungen mit dem Ziel der Herausbildung abschließender Ortsräder... Auf der Grundlage der damaligen Prognosen des Statistischen Landesamtes wurde für Ammerbuch bis zum Jahr 2030 ein Einwohnerzuwachs (mit Wanderungen) auf 11.165 Einwohner prognostiziert. Diese Prognose ist aber durch die aktuelle Bevölkerungsvorhersage des Statistischen Landesamts <u>völlig überholt</u>. Dort wird für 2030 ein Einwohnerzuwachs (mit Wanderungen) auf 11.835 und für 2035 auf 11.910 Einwohner prognostiziert, also ein um 670 Einwohner höherer Wert, aus dem auch ein wesentlich höherer Wohnungsbedarf resultiert. Dieser Bedarf wird in keiner Weise durch die allgemeine Bautätigkeit gedeckt, wie vielfach geäußert wird, sondern im Gegenteil, es müssen wesentlich mehr Wohnungen für die wachsende Bevölkerung durch zusätzliche Projekte wie z.B. den Bebauungsplan Hottenberg West in Poltringen oder den Bebauungsplan Schlossblick in Entringen bereitgestellt werden, als noch 2015 vorhergesagt worden waren. Mit dem Instrument der <a href="#">Bauplatzvergabeberichtlinien 2020</a> (Punktesystem mit Gewichtung) wird sichergestellt, dass einheimische Bauwillige bei der Bauplatzvergabe bevorzugt zum Zuge kommen. Die starke Nachfrage spiegelt sich in den Anfragen nach Bauplätzen wieder, die die Mitarbeiter*innen des Bauamts erreichen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ Seit geraumer Zeit sind dies im Schnitt 15-20 Anfragen pro Woche</li><li>○ Es ist nicht erforderlich, eine aufwendig zu verwaltende Warteliste zu führen, da regelmäßig mehr Bewerbungen auf Bauplatzangebote eingehen, als Bauplätze vorhanden sind</li><li>○ An einem aktuellen Beispiel aus Altingen lässt sich die Situation gut veranschaulichen: dort sind innerhalb der Bewerbungsfrist insgesamt 54 Bewerbungen für 2 Bauplätze eingegangen. Deren endgültige Vergabe wird derzeit anhand der Bauplatzvergabeberichtlinien geprüft.</li></ul> <p><b>Hottenberg West</b> Nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ reizt die Gemeinde Ammerbuch ihre Entwicklungsflächen für Innenentwicklung so weit wie möglich aus. Auch auf der Gemarkung Poltringen wird dieses beispielsweise über abgeschlossene bauliche Nachverdichtungen im Bereich zwischen Blasenbergstraße und Turnerstraße ersichtlich. Um den dennoch sehr hohen Bedarf und die damit verbundene Nachfrage nach erschlossenem Wohnbauland im Einzugsgebiet von Tübingen gerecht zu werden, ist es absolut erforderlich, dass auch die auf der Gemarkung Poltringen zur Verfügung stehenden Flächen entwickelt werden. Die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken, auch für Bürgerinnen und Bürger aus der Gemeinde Ammerbuch, ist eine wichtige Aufgabe der Gemeinde. Mit dem Wohnaugebiet erfolgt eine städtebaulich sinnvolle sowie wirtschaftliche und nachhaltige Arrondierung der vorhandenen Ortslage ganz im Sinne der Ziele des Gemeinde-entwicklungsplanes. Der vom Wohngebiet „Hottenberg-Süd“ in den Außenbereich hinausragend „Sporn“ wird an seiner nordwestlichen Außenkante aufgegriffen und nach Südwesten städtebaulich abgerundet. Das Wohngebiet kann zudem problemlos an die bestehenden Infrastrukturen angeschlossen werden. Darüber hinaus kann das nicht verschmutzte Oberflächenwasser gedrosselt in den bereits bestehenden Graben eingeleitet werden. Mit der Südhängelage kann über die Ausrichtung der Gebäude ein effektiver und ökologisch nachhaltiger Energieeintrag für die Wohnbebauung erzielt werden.</p>
--	---

**Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen**  
**Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie**  
**der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

<p>Dokument Begründung, Punkt 2: „Aufgrund des bestehenden Siedlungsdrucks wird der Bedarf an Wohnbaugrundstücken höher gewichtet als das Vorbehaltsgebiet „Regionaler Grüngüg“. Ich zweifle diese Gewichtung an. Wir befinden uns mitten im Klimawandel, so dass die Abwägung wesentlich öfter für die Natur ausgehen muss. Punkt 3: würde der Flächennutzungsplan von 2006-2008 heute aufgestellt, würde der Einfluss auf den Klimawandel anders bewertet.</p> <p>Punkt 7: „Arten- und Biotopschutz Für den Untersuchungsraum lagen keine ausreichenden Daten zu Artenvorkommen vor. Aufgrund der strukturellen Eignung des Gebietes ergab sich die Notwendigkeit für vertiefende Untersuchungen der Artengruppen Vögel, Reptilien und Hasel-maus. Die Geländearbeiten wurden in den Monaten Mai bis September 2017 durchgeführt.“ Verschiedene Tiergruppen, die typisch für diese Hecken- und Saumgesellschaften sind, wurden nicht untersucht. Bei anderen Tiergruppen hat man sich auf kurze Begehungen beschränkt. Ins-gesamt war der Untersuchungszeitraum zu kurz. Punkt 8.12: „Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Schutz der menschlichen Gesundheit Im Rahmen ... eine zusammenhängende unbebaute Grünfläche bzw. Verdunstungsfläche als Maßnahme zur Klimaanpassung ... von großer Bedeutung. Hierzu soll entlang des Grabens am östlichen Gebietsrand eine Grünfläche mit mind. 10 m Breite von Bebauung freigehalten und als Verdunstungsfläche gestaltet werden.“ Schon jetzt ist die klimatische Vorbelastung vorhanden. Nun sollen 1, 26 ha bebaut werden und davon fast nur ein 10 m breiter Gebietsrand mit Graben freigelassen werden. Das ist nicht genug. Eine kühlende Hecke soll durch sich aufheizende Baulkörper ersetzt werden. Die Verdunstungs- und Versickerungsflächen werden so minimiert. Das wiegt ein 10 m breiter Gebietsrand nicht auf. Punkt 8.13: Maßnahmen Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Artenschutz Die CEF-Maßnahme auf Flurstück 448/4 ist ein Witz: Die Gemeinde nennt das auf den Stock setzen einer kleinen Heckenfläche in der Nähe eine „vorgezogene teilweise Ausgleichsmaßnahme“, obwohl Hecken-pflege ja wohl eine ziemlich normale Angelegenheit ist. Außerdem soll auf Reustener Gemarkung ein weiterer Ausgleich für einen Teil der Hecke entwickelt werden. Davon hat aber Poltringen für sein Mikroklima nichts. Diese Inhalte finden sich ja auch in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wieder. Die zweifle ich hiermit eben auch an.</p> <p>Schlussfolgerung: Mit seinen Heckenstrukturen, die nicht ohne Grund geschützt sind, dient dieser Taleinschnitt „Hottenberg-West“, den die Gemeinde bebauen will, der Biotopvernetzung rund um Poltringen und ist so nicht ersetzbar. Es handelt sich hier um ein Refugium auch für seltene Wildbienen und andere wärmeliebende Tierarten, die in die „Umweltinformation“ gar nicht einbezogen waren. Es handelt sich um ein Tal, über das Kaltluft in die unteren Teile Poltringens abfließen kann, auch um Bodengefüge – besonders im unteren Teil, das nicht einfach zu bebauen ist und z.T. noch nicht richtig untersucht ist.</p>	<p>Das übergeordnete Ziel der Planung besteht darin, eine geordnete und maßvolle städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches zu ermöglichen und eine wohnbauliche Entwicklung des Geländes herbeizuführen. Im Rahmen des Verfahrens werden die unterschiedlichen Belange, hier: „Regionaler Grüngüg“ und „Bedarf an Wohnbauflächen“ untereinander und gegeneinander gerecht abgewogen. Die gesetzlichen Vorschriften sind eingehalten.</p> <p>Die naturschutzrechtlichen Belange werden zu einem späteren Zeitpunkt abgewogen.</p>
--	---

**Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen  
Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie  
der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

<p>In der Gesamtschau zu berücksichtigen sind auch schon beschlossene Erschließungen rund um Poltringen, die das Mikroklima verändern werden.</p> <p>Der Ortseingang von Poltringen südöstlich des Ortes verliert bald sein grünes Ambiente. Dort in der Nähe der Ammer müssen für das Seniorenheim, das dort gebaut wird, Gebüsche und Heckenstrukturen entfernt werden, die z.B. als Jagdgebiet für Fledermäuse und Puffergebiet für Arten, die von der Renaturierung der Ammer profitieren könnten, dienen. Auch im Gebiet „Hottenberg-West“ gingen Jagdgebiete für Fledermäuse verloren.</p> <p>Keine 100 m Luftlinie von dort am Ortsausgang Richtung Oberndorf will die Gemeinde Flächen aufkaufen für ein Gewerbegebiet. Hier wäre es z.B. leicht möglich an der Anliegerstraße die gegenüberliegende Seite mit Einzelhäusern zu bebauen. Es wäre keine zusätzliche Straße nötig. Auch das neue Wohngebiet südöstlich von Oberndorf ist nur ein paar 100 m entfernt und versiegelt ebenfalls neue Flächen.</p> <p>Auch das Gebiet Reusten-Wolfsberg II wird Auswirkungen auf die Biotopstruktur und das Landschaftsbild in unmittelbarer Nähe zu Poltringen haben.</p> <p>Da die Bebauung durch das Seniorenheim, die Wohngebiete in Reusten und bei Oberndorf bereits beschlossen sind, fordere ich ein Moratorium für jegliche weitere Bebauung im Außenbereich von Poltringen. Überlassen wir das doch den Generationen nach uns, ob Poltringen weiter verstädtert werden soll, oder ob wir hier mit noch bestehender und weiterer Biotopvernetzung und Naherholung nicht eher etwas gegen Klimawandel und Artensterben tun können.</p>	
	<b><u>Beschlussvorschlag: Der Stellungnahme wird zugestimmt.</u></b>

### **3. Bürger/-in „C“**

72119 Ammerbuch – Stellungnahme vom 29.09.2020

Anregung	Stellungnahme
<p>Wir haben erst zu Beginn dieses Jahres unser Haus fertiggestellt und damit die vorvorletzte Baulücke der direkt angrenzenden Grundstücke an das geplante Neubaugebiet geschlossen.</p> <p>Als wir das Grundstück erstanden hatten, gingen wir natürlich davon aus, dass wir in der letzten Hausreihe bauen würden. Uns wurde von den umliegenden Parteien berichtet, dass die freien Äcker als Windschneise zur Belüftung des Dorfes dienen, die Feldhecke unter einer Art Naturschutz steht und eine Bebauung demnach ausgeschlossen ist.</p> <p>Hinzu kommt, dass die bisherige Häuserreihe auch im bisherigen Bebauungsplan darauf ausgelegt ist, als Abschlussreihe zu dienen. Dies ist an der vorgeschriebenen Ausrichtung der Häuser durch die vorgeschriebene Giebelrichtung mit Blick nach Nordnordwest und dem engen Baufenster nahe der Straße am Hang klar ersichtlich. (siehe Ausschnitt bisheriger Bebauungsplan rechts.) Zusätzlich ist die bisherige letzte Häuserreihe als Abschlussreihe optimal geeignet, da diese durch die tiefere Lage im „Tal“ von weitem nahezu verschwindet.</p>	<p>Vor einem Grunderwerb hat Jedermann/-Frau die Möglichkeit der Einsichtnahme in den FNP und die Bebauungspläne, damit er die geplante Entwicklung der Gemeinde kennt und in seine Entscheidungen einbeziehen kann. Die Gemeinde erteilt hierüber Auskunft.</p> <p>Der FNP stellt im Bereich „Hottenberg West“ Wohnbauflächen dar, aufgrund dieser Sachlage kann nicht davon ausgegangen werden, dass die genannte Bebauung als abschließende Bebauung betrachtet werden kann.</p>

**Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen**  
**Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie**  
**der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

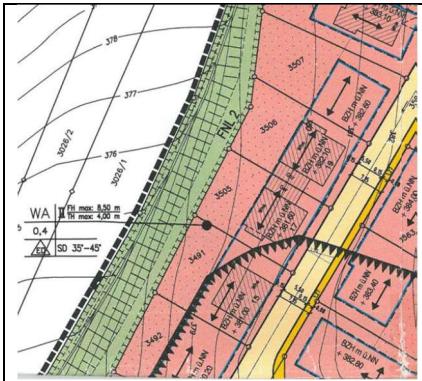


Abbildung 1: Ausschnitt: Bebauungsplan Hottenberg Nord

Das geplante Neubaugebiet ist auch nach den in Ammerbuch geplanten Erweiterungsmaßnahmen zur Erweiterung des notwendigen Wohnraums und der Einwohnerzahlen nicht notwendig, da die geplanten Ziele innerhalb Ammerbuchs bereits erfüllt sind. Hieraus lässt sich demnach nur schließen, dass das Geld für die Schaffung neuer Baugrundstücke der Hauptgrund für das geplante Baugebiet darstellt.

Hinzuzufügen ist, dass es auch im bisherigen Baugebiet Hottenberg West noch viele Baulücken gibt. Nach kurzer Zählung kommen wir auf mindestens 15 Baugrundstücke direkt im bisherigen Neubaugebiet, die noch nicht bebaut wurden. Es wäre demnach nur sinnvoll diese Baulücken erst einmal zu schließen analog dem geplanten Vorgehen von Herrn Palmer in Tübingen. Die Entwicklung des Dorfes innerorts ist der Ausdehnung auf jeden Fall vorzuziehen.

Hinzu kommt, dass der für die Natur wichtige Feldhecke (Grünstreifen mit Sträuchern und Bäumen), der sich vom Ortsrand weit bis nahezu Reusten zieht, eine Vielzahl an schützenswerten Lebewesen beherbergt. Darunter Frösche, Blindschleichen, Bienen, Wild und Mäuse. Dieser Grünstreifen wird durch das geplante Baugebiet stark verkürzt und der bisherige Lebensraum der Tiere wird zerstört.

Vergleichen Sie hierzu die Stellungnahme oben zur Erforderlichkeit des Wohngebietes.

Die naturschutzrechtlichen Belange werden zu einem späteren Zeitpunkt abgewogen.

**Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen**  
**Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie**  
**der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**



Abbildung 2: Durch Baugebiet gefährdeter Grünstreifen, 04.10.2020

Diese Frösche, deren Lebensraum nun bedroht ist, sind durch die Nähe des Grünstreifens ebenso in unserem Garten in der Taläckerstraße 21 zu finden, daher anbei einige Bilder der Frösche, die wir alleine in den letzten Monaten im Garten entdeckt haben.

Ein weiteres Argument ist, dass die Stadt Ammerbuch schon vor dem Erwerb der beiden zur Bebauung geplanten Äcker geeignetes Bauland an der Ziegeläckerstraße besitzt, das zur Erschließung weitaus weniger Ressourcen verschwenden würde. Es müsste keine zusätzliche Kanalisation, Stromversorgung und Straßen errichtet werden, da diese in der Ziegeläckerstraße schon vorhanden sind. All dies muss hier erst gebaut werden.



Abbildung 3: Frosch 1, Taläckerstraße 21, Poltringen, 17. August 2020

**Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen  
Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie  
der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**



Abbildung 4: : Frosch 2, Taläckerstraße 21, Poltringen , 23. Juli 2020

Neben den genannten Gründen, die sämtlich nicht für das geplante Baugebiet sprechen, wird durch den Zuwachs der Einwohnerzahlen der Verkehr innerhalb Polringens zunehmen. Der Ausbau von Ammerbacher Ortschaften, wie beispielsweise Entringen, Altingen oder Pfäffingen, die eine Anbindung an den Bahnverkehr nach Tübingen und Herrenberg aufweisen, wäre natürlich für die Umwelt weniger schadhaft und daher weitaus sinnvoller.

Es ist obendrein nicht nachvollziehbar, wieso die damalige Empfehlung des, extra für solche Vorhaben gegründete, Wohnbaubeirats vom 02.07.2018 nicht beachtet wurden und nicht nur Einfamilienhäuser in diese Erweiterung des Baugebiets geplant wurden. Hinzu kommt die Unklarheit, wieso die Sitzungen des Wohnbaubeirats grundsätzlich nicht öffentlich stattfinden und auch keine Protokolle zugänglich sind.

Die nun folgenden Argumente sprechen gegen Details des vorgelegten Bebauungsplanentwurfs:

Der Wind weht über 80% im Jahr aus Richtung der Felder von Reusten in Richtung Poltringen direkt auf die bisherige abschließende Häuserreihe zu. (siehe Bild 5) Sämtliche Abgase von Öl-, Gas-, Pelletsheizungen oder Kaminöfen würden bei einer Erweiterung des Baugebiets über 80% im Jahr direkt in Richtung der bisherigen Anwohner geblasen werden, wodurch die Luftqualität deutlich abnehmen würde und alle hier lebenden Menschen einschließlich der Fülle der hier lebenden Kinder unter den Konsequenzen zu leiden hätten.

Verstärkt wird dieses Argument zusätzlich durch den Umstand, dass das Tal, demnach die unteren geplanten Häuserreihen tiefer liegen als die abschließende Reihe der bisherigen Häuser der Taläckerstraße und demnach die Schornsteine weitaus tiefer liegen würden und sämtliche Abgase nicht über die Häuser ziehen sondern die Anwohner in ihren Wohnräumen direkt beaufschlagen würden.

Bei ca. 36 Wohneinheiten innerhalb des geplanten Wohngebietes ist an einem Tag mit ca. 160 Fahrzeugbewegungen zu rechnen. Dies bedeutet nur eine geringe Zunahme der Verkehrsmengen.

Die Gemeindeverwaltung ist für die Öffentlichkeit und Nichtöffentlichkeit von Tagesordnungspunkten in politischen Gremien zuständig, sofern ein Gesetz nichts anderes bestimmt.

Bei der klimatischen Situation über den Verlauf eines Jahres müssen Heizungsanlagen für das Beheizen der Gebäude nicht 80% betrieben werden.

Der Abstand zwischen der zulässigen Bebauung und dem betreffenden Wohngebäude beträgt ca.30 Meter. Aus diesem Grund ist nicht davon auszugehen, dass eine Beeinträchtigung der Nachbarbebauung in östlicher Richtung zu erwarten ist. Von einer direkten „Beaufschlagung“ der genannten Wohnräume kann keine Rede sein.

**Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen**  
**Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie**  
**der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

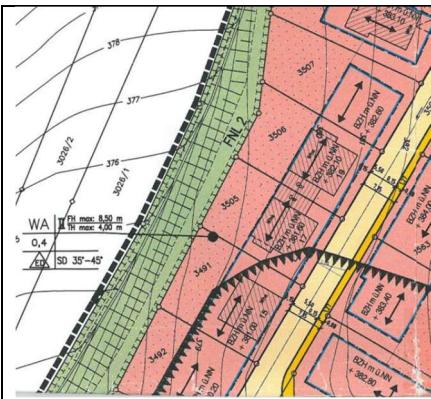


Abbildung 5: Hauptsächliche Windrichtung

Die einzige Möglichkeit, wie man dies verhindern könnte, wäre die Heizungsart der geplanten Häuser auf abgasneutrale Heizungssysteme zu begrenzen, wie Wärmepumpen und Solaranlagen. Ein wichtiger zu diskutierender Umstand sind die 2 Mehrfamilienhäuser, die bisher mit einem riesigen Baufenster vorgesehen sind und mit 4 Vollgeschossen für eine Randlage innerhalb eines Dorfes absolut überdimensioniert sind. Dies entspricht nicht einer ländlichen Randbebauung. Diese Häuser würden von weithin über die Felder sichtbar sein. Hinzu kommt, dass diese großen Mehrfamilienhäuser nicht in das bisherige Baugebiet und die angrenzenden Gebiete passt und damit sicherlich auch das neue und die bisherigen Baugebiete abgewertet werden.

Ein weiterer Kritikpunkt ist die durchgängig geplante Reihenhausfront, die einer Riegelbebauung in Ortsrandlage entspricht und auch nicht zum bisherigen Baugebiet passt. Auch dies würde eine Abwertung des Gebiets bewirken, was durch eine Drehung der Häuserausrichtung in Talrichtung und die Umplanung der Reihenhäuser in Einfamilienhäuser problemlos bereinigt werden könnte.

Ein weiterer großer Kritikpunkt ist die bisherige Ausrichtung der Häuser im Tal des geplanten Baugebiets, da die Häuser, der bisherigen Abschlussreihe der Häuser der Taläckerstraße entgegen ausgerichtet sind, wodurch man von vorne herein von Wohnzimmer in Wohnzimmer schauen wird. Eine Drehung der Ausrichtung der Häuser mit Blick in Richtung des Tals / der Kirche würde diesen negativen Umstand bereinigen und wird von uns dringend empfohlen.

Für uns persönlich wäre es auch sehr wichtig, dass der bisherige Weg in die Natur auf die verschiedenen Feldwege um die bisherigen Felder nicht verbaut wird, da wir mit unserem Hund diesen Weg ins Grüne täglich mehrfach nutzen. Ob die bisherigen Wege erhalten bleiben, konnten wir auf dem Plan nicht genau nachvollziehen, daher die Anmerkung.

Des Weiteren ist nicht nachzuvollziehen, wieso die verschiedenen Bebauungspläne, die bisher erstellt wurden, nicht der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wurden, sondern nur der eine Bebauungsplan mit den oben beschriebenen Mängeln. Die Einbeziehung der Belange der

Abbildung 5: Hauptsächliche Windrichtung  
Anwohner wäre grundsätzlich bei solchen Planungen sehr zu empfehlen.

Eine derartige Einschränkung der Heizungsmöglichkeiten wird aufgrund der topographischen Situation und den Bebauungsmöglichkeiten nicht für erforderlich gehalten.

Nach den Festsetzungen können maximal drei Vollgeschosse zugelassen werden. Die Höhenentwicklung der Bebauung in diesem Bereich kann ca. 392.30 Meter über NN. betragen. Dies bedeutet, die Firsthöhe liegt unterhalb der zulässigen Gebäudehöhe der Randbebauung zum freien Feld hin.

Die Festsetzungen lassen in der offenen Bauweise Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zu. Welche Wohngebäude letztendlich gebaut werden, wird mit der Vergabe der Grundstücke an die künftigen Bauherren entschieden.

Die Konzeption der Bebauung orientiert sich insbesondere an der Topographie, dem Erschließungskonzept mit seinen Anbindungsmöglichkeiten und den gewollten Bauformen. Mit dieser Konzeption wird eine angemessene städtebauliche Dichte erreicht, die den Vorgaben der Landesplanung entspricht. (Vgl. hierzu auch die Stellungnahme Regionalverband)

Eine Stellungnahme hierzu ist nicht erforderlich.

Das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten.

**Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen  
Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie  
der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

	<b>Beschlussvorschlag: Der Stellungnahme wird zugestimmt</b>

#### **4.Bürger/-in „D“**

72119 Ammerbuch – Stellungnahme vom 05.10.2020

<b>Anregung</b>	<b>Stellungnahme</b>
<p>bei der Bürgerversammlung in der Poltriger Turnhalle, wurden „bezahlbare“ kleinere Einfamilienhäuser und ein Mehrfamilienhaus für ammerbacher Einwohner präsentiert. Nun werden Grundstücke welche deutlich größer sind, an Bauträger vergeben. Haben wir Ammerbacher dafür überhaupt Bedarf ? Wir denken nicht, da es dafür nicht einmal eine Warteliste gibt !</p> <p>Wieviel Baulücken gibt es denn noch in Poltringen, die seit vielen Jahren unbebaut sind ? Vielleicht sollte man da mal einen Bauzwang verordnen .</p> <p>Im Jahr 2005 hieß es von der ammerbacher Verwaltung, dass der jetzige Hottenberg West niemals aufgrund Wasserschutzgebietes bebaut wird, wie sich bei einem Geldmangel alles Ändern kann !!!!</p> <p>Denken sie doch an den Artenschutz an die Frischluftzufuhr (die sehr wichtig ist) sowie an die Bodenversiegelung nach.</p> <p>Dies sind nur wenige Punkte die man bei einer Bebauung beachten sollte.</p>	<p>Bei der Veranstaltung wurde ein städtebauliches Konzept mit unterschiedlichen Bauformen vorgestellt. Dies kann nach den getroffenen Festsetzungen realisiert werden. Der Bebauungsplan ist die Rechtsgrundlage für die Realisierung des Wohngebietes. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes und die Vergabe der Grundstücke sind vollkommen unabhängig voneinander. In Poltringen gibt es zurzeit keine gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücke. Vergleichen Sie hierzu auch die Stellungnahme Nr. 2 oben zur Erforderlichkeit des Gebietes.</p> <p>Die notwendigen Festsetzungen für das Wasserschutzgebiet wurden getroffen.</p> <p>Die genannten Belange werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens angemessen gewürdigt.</p>
	<b><u>Beschlussvorschlag: Der Stellungnahme wird zugestimmt.</u></b>

**Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen  
Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie  
der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

**5. Bürger/-in „E“**

Stellungnahme vom 05.10.2020

<b>Anregung</b>	<b>Stellungnahme</b>
<p>Gegen die geplante Bebauung des Gebietes Hottenberg West lege ich Widerspruch ein. Das Gebiet grenzt an ein Naturschutzgebiet, schützenswerte Flora und Fauna wird dadurch zerstört werden. Ob Ausgleichsmaßnahmen einen Schutz für die Natur bringen, ist nicht gewährleistet. Die Biologin ... hat eine Stellungnahme verfasst, der ich mich volumnäßig anschliesse.</p> <p>Ich bitte Sie, aus Naturschutzgründen von ihrem Plan abzusehen.</p> <p>Im Anhang die Ihnen bekannte Stellungnahme von Frau ....</p>	<p>Das BauGB kennt kein Widerspruchsverfahren.</p> <p>Diese Bürgerin schließt sich der Stellungnahme unter Nr. 11 und 11.1 an, aus diesem Grund ist die dortige Abwägung auch hier zutreffend und zu führen.</p>
	<p><b><u>Beschlussvorschlag: Der Stellungnahme wird zugestimmt.</u></b></p>

**6. Bürger/-in „F“**

72119 Ammerbuch – Stellungnahme vom 05.10.2020

<b>Anregung</b>	<b>Stellungnahme</b>
<p>1. Im Entwurf zum Bebauungsplan des Neubaugebiets Hottenberg West ist der Einsatz von fossilen Brennstoffen und die Nutzung der erforderlichen Anlagen zulässig. Dies stellt eine erhebliche Beeinträchtigung der angrenzenden Häuser dar, die mit einer hauseigenen Lüftungsanlage ausgestattet sind. Insbesondere durch die Rauchentwicklung mittels Holzfeueranlagen werden die betroffenen Anwohner extrem belästigt, da die Rauch- und damit einhergehend die Geruchsbelästigung innerhalb der Häuser nicht zumutbar und gesundheitsschädlich sind.</p> <p>Ich fordere hiermit, diesen Umstand innerhalb des Abwägungsprozesses zum Bebauungsplan Hottenberg West zu berücksichtigen und jegliche gesundheitsgefährdenden Emissionen zu verbieten.</p> <p>2. Gemäß den Planunterlagen zur Begründung des Bebauungsplans zum Neubaugebiet Hottenberg West ist vorgesehen, dass die Ausrichtung der Häuser, insbesondere der Mehrfamilienhäuser und der in der Tallage vorgesehenen Häuser, die Privatsphäre, sowohl der Anwohner als auch der neuen Bewohner des Neubaugebietes, einschränken.</p> <p>Durch die freie Sicht in meine Wohnbereiche durch die gegenüber liegenden neu gebauten Häuser und umgekehrt ist die Privatsphäre aller betroffenen Anwohner stark eingeschränkt. Die Ausrichtung der Häuser könnte auch anders geplant werden.</p>	<p>Der Abstand zwischen der zulässigen Bebauung und dem betreffenden Wohngebäude beträgt ca. 30 Meter. Aus diesem Grund ist nicht davon auszugehen, dass eine Beeinträchtigung der Nachbarbebauung in östlicher Richtung zu erwarten ist. Von einer direkten nicht zumutbaren gesundheitsschädlichen Belästigung kann keine Rede sein.</p>

**Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen**  
**Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie**  
**der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Ich fordere hiermit, diesen Umstand innerhalb des Abwägungsprozesses zum Bebauungsplan Hottenberg West zu berücksichtigen und die Ausrichtung der Häuser zu ändern.	Das städtebauliche Konzept nimmt die gegebenen Rahmenbedingungen auf und ist angemessen. Eine Beeinträchtigung der Privatsphäre ist nicht zu erkennen.
3. Durch die Höhe und Art der geplanten Bebauung des Hottenberg West befürchte ich eine erhebliche klimatische Beeinträchtigung, die insbesondere durch die unterbundene Luftzirkulation (Frischluftzufuhr) verursacht wird.	Eine erhebliche klimatische Beeinträchtigung ist aufgrund der Lage, der Topographie und der zulässigen Höhenentwicklung der Bebauung in dem geplanten Wohngebiet nicht zu erwarten.
Ich fordere hiermit, diesen Umstand innerhalb des Abwägungsprozesses zum Bebauungsplan Hottenberg West zu berücksichtigen und die Größe und Ausrichtung der Häuser zu ändern.	<b>Beschlussvorschlag: Der Stellungnahme wird zugestimmt.</b>

## **7. Privat 2 „G“**

„ein besorgter Ammerbucher Bürger“ – Stellungnahme vom 30.09.2020

Anregung	Stellungnahme
<p>in der Begründung zu o.g. Bebauungsplan ist unter Punkt 1.0 "Erfordernis der Planaufstellung..." von einem "sehr hohen Bedarf" und einer "damit verbundenen Nachfrage nach erschlossenem Wohnbauland" die Rede. Unter Punkt 2.0 wird erklärt, dass bei regionalen Grünzügen, welche als Vorbehaltsgelände festgelegt sind, eine sorgfältige Abwägung zwischen den Belangen des Freiraums und der geplanten baulichen Nutzung durch die Träger der Bauleitplanung vor der Inanspruchnahme stattfinden soll.</p> <p>Diese Abwägung sei im Falle des Geltungsbereichs vollumfänglich erfolgt. Auch hierbei wird ausschließlich mit dem "bestehenden Siedlungsdruck" argumentiert, welcher höher gewichtet werde, als das Vorbehaltsgelände „Regionaler Grünzug“.</p> <p>Leider konnte ich weder im Amtsblatt noch bei den Auslegungs-Unterlagen im Internet irgendwelche konkrete Zahlen finden, welche diesen angeblich "sehr hohen Bedarf" bzw. den "bestehenden Siedlungsdruck" belegen bzw. aufzeigen.</p> <p>Da die Begründung der Erfordernis des Bebauungsplans Hottenberg-West ausschließlich auf dem angeblich sehr hohen Bedarf an Wohngrundstücken basiert, fordere ich die Gemeinde Ammerbuch auf, diesen Bedarf für das geplante Baugebiet "Hottenberg-West" anhand von konkreten und belastbaren Zahlen darzustellen und diese sowohl dem Gemeinderat als auch der Öffentlichkeit rechtzeitig vor Verabschiedung des Bebauungsplans zugänglich zu machen.</p> <p>Meines Erachtens ist die gesamte Begründung der Erfordernis ohne Erbringung eines Nachweises zum Bedarf nicht haltbar.</p>	<p>Die Gemeinde hat im bisherigen und wird im weiteren Verfahren die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten.</p> <p>Die Erforderlichkeit des geplanten Wohngebietes, der Bestand an gemeindeeigenen Wohngrundstücken und die Nachfrage ist oben unter Nr. 2 dargelegt, sie ist auch hier in die Abwägung einzustellen. Die Begründung ist ergänzt worden.</p>

**Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen**  
**Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie**  
**der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

	<b><u>Beschlussvorschlag: Der Stellungnahme wird zugestimmt.</u></b> .

## **8. Bürger/-in „H“**

72119 Ammerbuch – Stellungnahme vom 02.10.2020

<b>Anregung</b>	<b>Stellungnahme</b>
<p>Der ausgelegte Planungsentwurf skizziert ein Neubaugebiet mit fünf Reihenhäusern im Talbereich und zwei Mehrfamilienhäusern im Bereich der heutigen Feldhecke. Dadurch entstehen im Vergleich zum angrenzenden Wohngebiet untypisch lange Häuserfronten: Das obere Mehrfamilienhaus könnte z.B. eine Länge von ca. 30 Meter aufweisen, bei einer Höhe von bis zu 13 Meter. Gegenüber wäre laut Plan zusätzlich eine Reihenhauslinie mit ca. 35 Meter Gesamtlänge möglich. Eine derartige Planung passt weder zur Ortsrandlage, noch zur angrenzenden Bebauung. Meines Erachtens sollte das Gesamtkonzept dringend überarbeitet werden, um diese Riegelbebauung abzuwenden. Zumal sich (meist zur Miete gedachte) Mehrfamilienhäuser in dieser Größenordnung weder in die naturnahe Lage des Wohngebiets noch in die bisher familiäre und ruhige Bebauung integrieren ließen.</p> <p>Hinsichtlich der Ausrichtung der Häuser sollte insbesondere auf den Lärmschutz geachtet werden, unter Berücksichtigung der Bebauung in einer Talsohle. Eine andere Ausrichtung der Häuser im Talbereich wäre aus Gründen des Schallschutzes und der Sichtachsen sehr wichtig. Als Anwohnerin der Taläckerstraße kann ich diese Hellhörigkeit aufgrund des Kessels schon jetzt bestätigen. Die Gespräche der Spaziergänger am Schotterweg entlang der Feldhecke, wie auch Tischtennis- und Würfelspiele der Nachbarn im Silberdistelweg sind deutlich hörbar. Mehrfamilienhäuser sollten auf maximal 2 Vollgeschosse plus Dachgeschoss begrenzt werden. Zwei Doppelhäuser erscheinen sinnvoller als fünf Reihenhäuser</p> <p>Dadurch könnte auch auf den Weg entlang des Grabens verzichtet werden. Aufgrund der Tatsache, dass Poltringen über keine geeignete bzw. funktionierende Anbindung an die Ammertalbahn verfügt, wäre es generell sinnvoller, Neubaugebiete in Ammerbuch nur dort zu planen, wo die Anwohner/innen in kurzer Zeit und zu Fuß einen Bahnhof erreichen können. Aus eigener Erfahrung halte ich diesen Aspekt für sehr wichtig, da man durch diese problematische Anbindung auf ein Auto angewiesen ist, was wiederum zu einem noch höheren Verkehrsaufkommen hier im Neubaugebiet führen würde (auch hier zeigen sich wieder die potenziellen Probleme Schall- und Klimabelastung). Auch wenn man gerne die öffentlichen Verkehrsmittel in Anbetracht des Klimaschutzes und des zu verringernden Co2-Ausstoßes nutzen würde, ist dies hier kaum realisierbar.</p> <p>Außerdem sollte die Gemeinde Ammerbuch zunächst das Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ umsetzen – bevor neue Baugebiete am Ortsrand entstehen.</p>	<p>Beim Entwurf des städtebaulichen Konzeptes sind unterschiedliche Bauformen erarbeitet worden, die im Rechtsplan ihren Niederschlag gefunden haben. Das Konzept ist ausgewogen, außerdem entspricht es den geforderten Dichtewerten der Regionalplanung.</p> <p>Aufgrund der Lage des geplanten Wohngebietes ist nicht zu erwarten, dass die Grenzwerte der DIN 18005 überschritten werden. Die angesprochenen Geräusche sind hinzunehmen.</p> <p>In Poltringen und in allen anderen Ortsteilen der Gemeinde Ammerbuch ist eine angemessene Eigenentwicklung erforderlich. Aus kommunalpolitischer Sicht sind deshalb gemeindeeigene Wohnbaugrundstücke notwendig. Aus diesem Grund kann die Wohnbauentwicklung in einer Gemeinde dieser Größe nicht nur auf den ÖPNV ausgerichtet werden</p> <p>Die Gemeinde wendet das Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ an.</p>
	<b><u>Beschlussvorschlag: Der Stellungnahme wird zugestimmt.</u></b> .

**Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen  
Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie  
der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

**9. Bürger/-in „I“**

72119 Ammerbuch – Stellungnahme vom 05.10.2020

<b>Anregung</b>	<b>Stellungnahme</b>
<p><b>I. Auslegungsverfahren</b> Die amtliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 13. August 2020 im Amtsblatt (Nr. 33, Seite 6/7). Die Auslegung der Planunterlagen wurde für den Zeitraum Freitag, 21.8.2020, bis einschließlich Montag, 21.9.2020, angekündigt. Parallel zur Auslegung erfolgte auch eine Bekanntmachung im Internet. Nach §4a (4) BauGB kommt der Veröffentlichung im Internet die gleiche Funktion zu, wie der Bekanntmachung im Amtsblatt (entsprechend §3 (2) BauGB). Die entsprechenden Veröffentlichungen müssen inhaltlich übereinstimmen. Nach einer Bitte des Landratsamts Tübingen um eine Fristverlängerung gab es eine zweiwöchige Verlängerung der Auslegungszeit, d.h. bis zum 5. Oktober 2020. Diese Verlängerung des Auslegungszeitraums wurde im Amtsblatt am 10. September veröffentlicht (Nr. 37, Seite 3-5). Auf den Internetseiten erfolgte hingegen – darauf wurde ich vor Kurzem hingewiesen – keine Bekanntmachung der verlängerten Auslegungszeit. Hier ein Screenshot (Textausschnitt mit dem unveränderten Fristende), Stand 4.10.2020, 15:02 Uhr.</p> <p>Gemäß § 3 Absatz 2 BauGB liegen der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus dem Lageplan, Abgrenzungsplan, den planungsrechtlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung (jeweils in der Fassung vom 27.07.2020) gefertigt von der Gauss Ingenieurtechnik GmbH aus Rottenburg a.N mit Anlagen (Umweltinformation mit integrierter artenschutzrechtlicher Prüfung vom 14.07.2020, gefertigt vom Büro Menz Umweltplanung) in der Zeit von Freitag, 21.08.2020 bis einschließlich Montag, <u>21.09.2020</u> im Rathaus in Ammerbuch-Entringen, im Vorraum des Bürgerbüros, Kirchstr. 6, 72119 Ammerbuch zu folgenden Zeiten öffentlich ausgelegt: vormittags: Montag, Dienstag, Donnerstag und Freitag 8:00 bis 12:00 Uhr nachmittags: Mittwoch 15:00 bis 18:00 Uhr.</p> <p>Die fehlerhafte Datierung des Endes des Auslegungszeitraums im Internet war geeignet, einzelne Bürger/innen, die nach dem 21. September 2020 die Webseite (F1) aufgerufen haben, von der Abgabe einer tatsächlich noch möglichen Stellungnahme abzuhalten.</p> <p><b>Einwand 1 :</b> Die nach der Verlängerung der Auslegungsfrist fehlende Übereinstimmung zwischen der Bekanntmachung im Amtsblatt und der Bekanntmachung im Internet wird kritisiert. Die im Internet veröffentlichte Frist für die Abgabe von Stellungnahmen weicht von der im Amtsblatt am 10.9.2020 verlängerten Frist deutlich ab, da diese um zwei Wochen kürzer ist. Dies ist ein Verfahrensfehler.</p> <p><b>II. Städtebauliche Verträge</b> In Ammerbuch erfolgt eine Baulandentwicklung nur dort, wo die Gemeinde zuvor Eigentümerin aller Grundstücke geworden ist.(F2) Die Gemeinde versucht dementsprechend alle Grundstücke eines künftigen Baugebiets aufzukaufen, um dann die Bodenneuordnung als Eigentümer durchzuführen</p>	<p>„Die Entwürfe der Bauleitpläne“, hier Bebauungsplan, „sind ... für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen.“ Die abweichende Frist für die Öffentlichkeit und die Behörde stellt keinen Verfahrensfehler dar, außerdem findet eine erneute öffentliche Auslegung statt.</p>

# **Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen**

## **Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

(Selbstumlegung). Den ursprünglichen Eigentümern wird ein Recht zum Wiederkauf der neu geordneten Grundstücke eingeräumt. Dabei geht die Gemeinde davon aus, dass sich alle im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Erweiterungsflächen für Wohnbau grundsätzlich als Standort eines neuen Baugebietes eignen, ohne dies vor den konkreten Aufkaufverhandlungen ergebnisoffen zu überprüfen, z.B. im Zusammenhang mit den aktuellen Rahmenbedingungen in der Gemeinde. Dies bedeutet, dass die Baulandentwicklung in Ammerbuch sehr stark von der Bereitschaft der Eigentümer zum Verkauf ihrer Flächen abhängt.

### **Öffentlich-rechtliche Verträge**

Entsprechend Burmeister (2003: S. 127) sind Verträge, die im Rahmen eines Aufkaufmodells abgeschlossen werden, öffentlich-rechtliche Verträge, da der öffentliche Zweck der Bodenordnung die an sich privatrechtlich einzustufenden Grunderwerbsvorgänge überlagert. Somit handelt es sich bei den Kaufverträgen im Zusammenhang mit dem geplanten Neubaugebiet Hottenberg West um öffentlich-rechtliche Verträge. Der Sichtweise der Verwaltung (E-Mail vom 17.9.2018), dass es sich um privatrechtliche Kaufverträge handelt wird hiermit widersprochen. Da die Kaufverträge für Grundstücke im geplanten Neubaugebiet Hottenberg West Leistungen der Grundstückseigentümer/innen an die Gemeinde enthalten (z.B. kommen Kosten der Baureifmachung zum Abzug) handelt es sich um städtebauliche Verträge im Sinne von §11 BauGB.

### **Zur Entwicklung von Neubaugebieten im Aufkauf- und Rückerwerbmodell**

Durch das in Ammerbuch praktizierte Aufkaufmodell hat die Gemeinde frühzeitig Tatsachen geschaffen. Diese Vorgehensweise wird nachdrücklich kritisiert. Die Verwaltungsspitze hat spätestens ab 2016 mit den Eigentümern der Flächen im Plangebiet Hottenberg West Gespräche und Verhandlungen geführt und in diesbezüglichen Präsentationen von einem "Win-Win für Eigentümer und Gemeinde" gesprochen.(F3) Vorhandene Planungsalternativen spielten keine Rolle. Der Verzicht auf ergebnisoffene Diskussionen über Planungsalternativen erzeugt aus sachlogischen Gründen einen Widerspruch zur gesetzlich vorgeschriebenen Abwägungspflicht nach §1 (7) BauGB.

Mit Hilfe des Aufkaufmodells versuchen Gemeinden mitunter, einen erheblichen Teil der bebauungsplanbedingten Bodenwertsteigerung für sich abzuschöpfen.

### **Planungsgewinne**

Die nach einem Aufkauf- und Rückerwerbungsmodell einbehaltenen Leistungen der Gemeinde (hier: hälftiger Anteil des Wertzuwachses) müssen angemessen sein und in einem sachlichen Zusammenhang mit dem Baugebiet verwendet werden.(F4) §11 (2) BauGB ist zu berücksichtigen. Nach Burmeister (2003) muss die Gemeinde nachweisen können, dass ein bei An- und Verkauf der Grundstücke erzielter bzw. von Anfang an eingeplanter Einnahmeüberschuss vollständig zur Finanzierung der öffentlichen Infrastruktur im Baugebiet verwendet worden ist.

**Einwand 2:** Der Versuch der Gemeinde Ammerbuch im Zusammenhang mit dem Neubaugebiet Hottenberg West einen Gewinn zu erzielen um damit den Haushalt zu entlasten wird kritisiert, da dieses Motiv eine sachgerechte Abwägung im Sinne des BauGB verhindert. Es bestehen rechtliche Bedenken und der Gemeinderat wird gebeten zu prüfen, ob die öffentlich-rechtlichen Kaufverträge zum Erwerb von Grundstücken im Planungsgebiet Hottenberg West (Verträge über insgesamt 9.538 m<sup>2</sup>) einer rechtlichen Überprüfung standhalten.

# **Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen**

## **Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Bedingt durch diverse Aussagen aus dem Gemeinderat (sinngemäß: „Wir brauchen das Geld.“) und insbesondere durch die Haushaltsrede 2020 der Bürgermeisterin besteht der Verdacht, dass der bei An- und Verkauf der Grundstücke erzielte Einnahmeüberschuss der Aufbesserung des gemeindlichen Haushalts dienen soll. Die Bürgermeisterin hat die Bedeutung der Neubaugebiete deutlich in einem Zusammenhang mit der problematischen Haushaltssituation gestellt.(F5) Auch bei dem sogenannten Bürgergespräch am 12.12.2019 hat die Bürgermeisterin die Bedeutung des Neubaugebiets Hottenberg West in einen Zusammenhang mit dem Haushalt gestellt. Der Wunsch der Gemeinde nach Abschöpfung von Planungsgewinnen ist angesichts der Haushaltslage verständlich; die Gemeinde darf aber im Zusammenhang mit städtebaulichen Verträgen keinen Gewinn erzielen. § 11 BauGB erlaubt nur die Weitergabe tatsächlich anfallender Kosten.

Der Gemeinderat wird gebeten sich mit der Frage zu beschäftigen, ob es sich bei den Kaufverträgen um eine unzulässige Abschöpfung der planungsbedingten Bodenwertsteigerung handelt. Dies würde gegen das Gebot der Angemessenheit bzw. das Gebot des sachlichen Zusammenhangs verstößen. Bei einem Verstoß gegen das städtebauliche Vertragsrecht wären die Verträge nichtig.(F6)

### **III. Erfordernis der Planaufstellung sowie Ziele und Zwecke der Planung**

[Anmerkungen zu Punkt 1.0, Schriftlicher Teil (Teil B), Begründung Bebauungsplan „Hottenberg West“ Gemeinde Ammerbuch, Gemarkung Poltringen, Landkreis Tübingen]

**Einwand 3 :** Unter Punkt 1.0 des Begründungs-Entwurfs fehlt eine Begründung für die Planaufstellung, d.h. es werden keine prüfbaren Sachargumente für die „Erfordernis der Planaufstellung“ benannt, sondern nur Allgemeinplätze und sehr allgemein gehaltene Behauptungen. Insbesondere fehlt eine Begründung, warum es sinnvoll sein soll auf eine Nachfrage nach erschlossenem Wohnraum im Einzugsgebiet Tübingen mit einem Neubaugebiet in einer nicht-integrativen Ortsrandlage in Ammerbuch-Poltringen zu reagieren.

#### **Nachfrage nach erschlossenem Wohnbauland**

Im Begründungs-Entwurf steht auf Seite 2:

“Um den dennoch sehr hohen Bedarf und die damit verbundene Nachfrage nach erschlossenem Wohnbauland im Einzugsgebiet von Tübingen gerecht zu werden, ist es absolut erforderlich, dass auch die auf der Gemarkung Poltringen zur Verfügung stehenden Flächen entwickelt werden.“

Angeblich würde die Nachfrage nach erschlossenem Wohnland im Einzugsgebiet von Tübingen es „absolut erforderlich“ machen, die zur Verfügung stehenden Flächen auf der Gemarkung Poltringen zu entwickeln. Die Tatsache allein, dass im Einzugsgebiet von Tübingen eine Nachfrage nach erschlossenem Wohnland besteht ist kein Argument für ein Neubaugebiet Hottenberg West in Ammerbuch. Es bleibt vollkommen unklar, in welchem Umfang in der Gemeinde Ammerbuch insgesamt neues Wohnbauland entstehen soll um einen Bedarf im Einzugsgebiet von Tübingen gerecht zu werden und warum dies ggf. auch in nicht-integrativen Lagen, wie z.B. dem Hottenberg, sinnvoll sein soll.

#### **Wohnungsbedarf**

Das Gesamtörtliche Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2015 enthält Prognosen des Wohnungs- und Wohnflächenbedarfs bis 2030. Unter Berücksichtigung von Wanderungsgewinnen und einer Abnahme der Belegungsdichte wird „bis 2030 ein Gesamtbeford von ca. 235 Wohneinheiten“ berechnet (Ausgangsjahr 2013, Zieljahr 2030). „Pro Jahr müssen demnach 14 Wohneinheiten geschaffen werden.“

Die hier angesprochenen Themen betreffen die allgemeine Kommunalpolitik zur Siedlungsentwicklung der Gemeinde und deren Vorgehensweise. Sie sind im konkreten Fall nicht relevant.

**Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen**  
**Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie**  
**der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Dieser Bedarf an Wohneinheiten kann auch ohne das Neubaugebiet Hottenberg West gedeckt werden. Schon allein ein Blick auf die Baukataster (Stand 15.6.2018) zeigt, dass bereits bis heute diverse Baulücken geschlossen wurden. Unter Berücksichtigung der neuen Wohneinheiten, die in den letzten 6 bis 7 Jahren geschaffen wurden und einer realistischen Innenentwicklung bis 2030 fehlt jeder Nachweise dafür, dass ein Neubaugebiet Hottenberg West notwendig sein könnte um den im Gesamtörtlichen Entwicklungskonzept Ende 2015 prognostizierten Bedarf an Wohneinheiten bis 2030 in Ammerbuch zu decken (vgl. Tab.1).

Tabelle 1: Wohnungsbedarfsprognose 2030 im Gesamtörtlichen Entwicklungskonzept mit Beteiligung der Bürgerschaft Gemeinde Ammerbuch7 (LBBW Immobilie Kommunalentwicklung GmbH, 12.11.2015: Seite 21).

**Tabelle 1: Wohnungsbedarfsprognose 2030**

Gemeinde Ammerbuch	Annahmen
Ausgangsjahr	2013
Zieljahr	2030
Einwohner (Ausgangsjahr)	11180
Einwohner (Zieljahr) ohne Wanderung	11034
Einwohner (Zieljahr) mit Wanderung	11165
Wohnungsbestand 2013	5007
Belegungsdichte 2013	2,23
Belegungsdichte 2030 (Rückgang um 0,3% p.a.)	2,13
Wohneinheiten-Dichte (WE/ ha)	15

**Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen**  
**Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie**  
**der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

<b>Berechnung Wohnungsbedarf (2030)</b>		<b>Annahmen</b>	
Wohnungsbestand aus natürlicher Bevölkerungsentwicklung		-65	
Wohnungseratzbedarf		0	
Wohnungsergänzungsbedarf bei Abnahme der Belegungsdichte		239	
Wohnungsbedarf durch Wanderungsgewinne	61		
Neubedarf an Wohnungen <b>mit / ohne</b> Wanderungen bis 2030	235	174	
Flächenbedarf <b>mit / ohne</b> Wanderungen (in ha)	15,68	11,58	

Quelle: eigene Berechnungen

Hinsichtlich des Wohnungsbedarfs kommen die Verfasser auf Seite 21 zu folgendem Ergebnis:  
 "Die Prognose mit Wanderungsgewinnen zeigt, dass bis 2030 ein Gesamtbefehl von ca. 235 Wohneinheiten besteht. Pro Jahr müssen demnach 14 Wohneinheiten geschaffen werden. Dieser rechnerische Wert unterschreitet die Zahl der Baufertigstellungen der letzten Jahre, die im Schnitt der letzten 10 Jahre bei 35 Wohneinheiten pro Jahr lagen."

**Einwand 4 :** Der im Gesamtörtlichen Entwicklungskonzept prognostizierte Bedarf an Wohneinheiten 2030 lässt sich ohne Neubaugebiete erreichen, d.h. allein über die Innenentwicklung.

**Innenentwicklung vor Außenentwicklung**  
 Im Begründungs-Entwurf steht auf Seite 2:  
 "Nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ reizt die Gemeinde Ammerbuch ihre Entwicklungsflächen für Innenentwicklung so weit wie möglich aus. Auch auf der Gemarkung Poltringen wird dieses beispielsweise über abgeschlossene bauliche Nachverdichtungen im Bereich zwischen Blasenbergstraße und Turnerstraße ersichtlich."

Der Grundsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" bezieht sich nicht nur auf die Flächen, die einer Gemeinde zur Verfügung stehen, sondern stellt ein allgemeines Ziel dar (vgl. §1a, Absatz 2 BauGB). Für die Beurteilung, ob die Gemeinde Ammerbuch genug für die Innenentwicklung leistet, reicht ein Einzelbeispiel, welches man zudem kontrovers diskutieren könnte, in keinster Weise aus. Ein Einzelbeispiel ist nicht geeignet um zu zeigen, dass Ammerbuch genug für die Innenentwicklung leistet.

**Einwand 5:** Wir vermissen eine konkrete und aktuelle Aufstellung der vorhandenen Innenentwicklungspotentiale und eine ergebnisoffene Abwägung von Planungsalternativen. Brachflächen, Baulücken und Nachverdichtungen (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB1) bieten in Ammerbuch hinreichend viele Möglichkeiten zur Deckung des im Gesamtörtlichen Entwicklungskonzept berechneten Bedarf an Wohneinheiten bis 2030. Es besteht, wenn man diese Zahlen zugrunde legt, keine

# Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen

## Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

<p>Notwendigkeit dafür, ein im Außenbereich liegendes Gebiet, z.B. das Plangebiet Hottenberg West in Wohnbau Land umzuwandeln.</p> <p><b>Nachhaltige Arrondierung ?</b></p> <p>Im Begründungs-Entwurf steht auf Seite 2:</p> <p>“Mit dem Wohnaugebiet erfolgt eine städtebaulich sinnvolle sowie wirtschaftliche und nachhaltige Arrondierung der vorhandenen Ortslage. Der vom Wohngebiet „Hottenberg-Süd“ in den Außenbereich hinausragende „Sporn“ wird an seiner nordwestlichen Außenkante aufgegriffen und nach Südwesten städtebaulich abgerundet.“</p> <p>Derartige Formulierungen sind aus sachlogischen Gründen keine Begründung für einen Bebauungsplan. Statt zu erläutern, warum das geplante Neubaugebiet städtebaulich sinnvoll ist wird dies nur behauptet. Was ist eine “nachhaltige Arrondierung”? Ist eine Arrondierung, bei der nicht nur eine lange Feldhecke verloren geht nachhaltig? Und warum sollte diese Arrondierung “wirtschaftlich” sein?</p> <p>Der aus der Vogelperspektive erkennbare, hier beschriebene “Sporn” wird durch das geplante Neubaugebiet nur nach Südwesten vergrößert. Dies als “städtebauliche Abrundung“ zu bezeichnen ist nicht nachvollziehbar und befremdlich, da weiterhin, aus der Vogelperspektive betrachtet, eine Art “Sporn” vorhanden wäre.</p> <p><b>Einwand 6:</b> Es fehlt ein Vergleich zwischen dem bestehenden harmonischen Übergang zwischen Bebauung und freier Landschaft mit den möglichen Auswirkungen des Neubaugebiets Hottenberg West auf den Ortsrand und die Außenwirkung.</p> <p>In der Begründung des Bebauungsplans fehlt eine Erörterung bzw. Bewertung des Übergangs zwischen Bebauung und freier Landschaft in dieser topographisch besonderen Ortsrandlage und die durch das geplante Neubaugebiet veränderte Außenwirkung. Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Hottenberg Süd wurde schon 2003 erkannt, dass eine intensiv begrünte Hangkante in Verbindung mit einer frei bleibenden Talsohle einen sinnvollen Abschluss der Bebauung darstellt. Der damals geplante harmonische Übergang in die freie Landschaft und die frei bleibende Talsohle wurde realisiert (siehe Abb. 1 und 2 auf der folgenden Seite).</p> <p>In diesem Zusammenhang erscheint es wichtig den vorliegenden Bebauungsplanentwurf Hottenberg West mit dem Bebauungsplan Hottenberg Nord zu vergleichen. Hier ein Zitat aus der Begründung zum Bebauungsplan Hottenberg Nord:</p> <p>“Besonderer Wert wird auf den Übergang in die umgebende Landschaft und die vorhandenen wichtigen Landschaftselemente gelegt. Aus diesem Grund wird der westliche Teil im Talbereich nicht bebaut und der Grüngzug weiter nach Norden verlängert.“</p> <p>Bei dieser Entwicklung des Grüngzugs geht es um die Flurstücke 448/4 und 448/7. Bedingt durch die aktuelle Planung würde die den Grüngzug verlängernde Feldhecke auf dem Flurstück 448/7 komplett verloren gehen.</p> <p>Unter Punkt 2.0 des Begründungs-Entwurfs wird der regionale Grüngzug wie folgt angesprochen.</p> <p>“In den regionalen Grüngügen, die als Vorbehaltsgelände festgelegt sind, soll durch die Träger der Bauleitplanung vor der Inanspruchnahme eine sorgfältige Abwägung zwischen den Belangen des Freiraums und der geplanten baulichen Nutzung stattfinden. Diese Abwägung ist im Falle des Geltungsbereichs volumfähig erfolgt.</p>	<p>Zu diesen Einwänden ist die unter Nr.2 oben dargelegte Stellungnahme ebenfalls maßgebend und anzuwenden.</p> <p>Eine Stellungnahme zu einzelnen Formulierungen ist nicht erforderlich, hier ist der Sachzusammenhang zu sehen.</p> <p>Aus diesem Grund wird nicht auf die „haarspalterische“ Aufarbeitung der Begründung eingegangen. und folgende zusammenfassende Aussage als Stellungnahme gemacht:</p> <p>Das Baugesetzbuch macht in § 2a folgende Aussage: „§ 2a Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht. Die Gemeinde hat im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und</li><li>2. in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.“</li></ol> <p>Die Art und Weise, wie der Verfasser der Stellungnahme mit dem akribischen Hinterfragen und Abarbeiten von den einzelnen Aussagen, Sätzen und Begriffen der Begründung umgeht sowie das indirekte Aussprechen von „Drohungen“ ist unangemessen und bringt zwischen den „Zeilen“ zum Ausdruck, dass der Verfasser der Stellungnahme, der gleichzeitig Angreifer ist, grundsätzlich gegen das neue Wohngebiet in seiner Nachbarschaft ist.</p>
--	---

**Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen  
Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie  
der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Aufgrund des bestehenden Siedlungsdrucks wird der Bedarf an Wohnbaugrundstücken höher gewichtet als das Vorbehaltsgesetz „Regionaler Grünzug“. “

**Einwand 7:** Die wertende Aussage in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs, dass der Bedarf an Wohnbaugrundstücken aufgrund des bestehenden Siedlungsdrucks höher gewichtet wird als das Vorbehaltsgesetz „Regionaler Grünzug“ wirkt befremdlich, da diese Gewichtung den Gemeinderätinnen und Gemeinderäten zusteht, die unter Berücksichtigung der Anforderungen des BauGB alle relevanten Ziele und Auswirkungen gegeneinander gerecht abwägen müssen.

Es wird empfohlen die Formulierung „Siedlungsdruck“ konkret zu definieren und im Zusammenhang mit den veröffentlichten Wohnungsbedarfsprognosen für Ammerbuch zu diskutieren.

Die Begründung enthält die „Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen“ des Bebauungsplans.  
Die Begründung wird noch ergänzt, sie haben keine Auswirkungen auf das Verfahren.



Abb. 1: Blick auf den Übergang der Bebauung in die freie Landschaft mit begrünter Hangkante oberhalb des Grabens (Juli 2020).

**Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen**  
**Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie**  
**der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**



Abb. 2: Blick auf den weiteren Verlauf des in Abb. 1 dargestellten Übergangsbereichs zwischen Bebauung und freier Landschaft (Juli 2020).

**IV. Zur „Umweltinformation mit integrierter artenschutzrechtlicher Prüfung“**

In der „Umweltinformation“ (Menz Umweltplanung, 14.7.2020) wird der Flächennutzungsplan 2020 nur kurz zur Darstellung der geplanten Wohnbauflächen erwähnt. Es fehlt eine Diskussion der Aussagen zum möglichen Plangebiet Hottenberg West im „Umweltbericht zur Fortschreibung des FNP Gemeinde Ammerbuch 2020“ (F8). In diesem Umweltbericht (Teil B des FNP 2020, verfasst von: menz + weik GbR, 1.12.2008) finden sich Aussagen zum Hottenberg West, die nicht zu den Aussagen in der Umweltinformation passen.

**Kaltluftentstehungs- und Abflussgebiet**

Im Umweltbericht 2008 wird das Gebiet Hottenberg West als „Kaltluftentstehungs- und Abflussgebiet mittlerer siedlungsklimatischer Relevanz“ eingestuft. In der Umweltinformation 2020 (Seite 8) steht hingegen: „Durch die bestehende angrenzende Bebauung nördlich und östlich des Geltungsbereichs sind die ehemals großflächigen Kaltluftentstehungsflächen am Hottenberg stark reduziert worden bzw. sind Abflusshindernisse entstanden, sodass kein nennenswerter Abfluss mehr zu erwarten ist, der für die Durchlüftung der hangabwärts liegenden Bebauung von Relevanz ist.“

Nach wie vor hat der Hottenberg West (Hanglage/Talmulde) eine Bedeutung für den Kaltluftzufluss. Im westlichen/nordwestlichen Bereich liegen Kaltluftentstehungsflächen. Durch den Dichteunterschied zwischen kalter und wärmerer Luft entsteht ein Kaltluftzufluss in den Talbereich, d.h. die kalte Luft strömt hangabwärts in die tieferen Bereiche, Richtung Ortskern von Poltringen (abendlicher und nächtlicher Frischluftzustrom). In der Umweltinformation wird die Tatsache ausgebendet, dass es weiterhin Kaltluftentstehungsgebiete gibt und ein Abfluss über den Hang von westlichen Richtungen kommend erfolgt (die Bestandsbebauung behindert nur den Abfluss aus nördlicher Richtung). Befremdlich erscheint auch der folgende Absatz in der Umweltinformation, der sich an den oben zitierten Absatz direkt anschließt.

„Für eine zukünftige Neubebauung im Gebiet Hottenberg-West sind jedoch ausreichend große

**Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen**  
**Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie**  
**der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

unbebaute Grünflächen bzw. Verdunstungsflächen als Maßnahme zur Klimaanpassung vor dem Hintergrund der hohen klimatischen Vorbelastung und der prognostizierten Zunahme der Sommer- und Hitzetage von großer Bedeutung.“

Dieser Text verdeutlicht die sehr einseitige Sichtweise in der Umweltinformation. Maßnahmen zur Klimaanpassung, wegen der prognostizierten Zunahme der Sommer- und Hitzetage, werden im Zusammenhang mit einer Bebauung genannt. Die noch vorhandene Bedeutung des Plangebiets für den Kaltluftzufluss in die tieferen Bereiche wird aber bestritten. Dies wäre ggf. auch ein Argument gegen eine Bebauung.

**Einwand 8:** Das Gebiet Hottenberg West ist ein Kaltluftentstehungs- und Abflussgebiet mittlerer siedlungsklimatischer Relevanz (Umweltbericht 2008). Es wird nachdrücklich empfohlen die noch vorhandene Kaltluftabflussbahn zu erhalten.

Die Bewertung in der ausgelegten Umweltinformation steht im Widerspruch zum Umweltbericht 2008. Unabhängig von der Bestandsbebauung kann kalte Luft von Westen hangwärts in den Talbereich strömen. Dies ist in Zeiten des Klimawandels von Bedeutung. Hinsichtlich der hohen Wärmebelastung im Sommerhalbjahr, der ungünstigen Durchlüftungsverhältnisse im Talbereich Poltringens und der Bedeutung lokaler Austauschprozesse wird auf den Landschaftsplan 2020 verwiesen.

Entsprechend dem Landschaftsplan 2020 „zeigt sich eine hohe Häufigkeit von ungünstigen Verhältnissen in den größeren Tälern, von der die Ortslagen Poltringens und Pfäffingens am stärksten betroffen sind“ (Landschaftsplan 2020: Seite 61). Die hohe Wärmebelastung im Sommerhalbjahr, u.a. für Poltringen, wird im Landschaftsplan 2020 dargestellt (Abb. 2, Seite 60). Bei ungünstigen Durchlüftungsverhältnissen sind Siedlungsgebiete, wie z.B. der Talbereich von Poltringen, auf lokale Luftaustauschprozesse angewiesen.

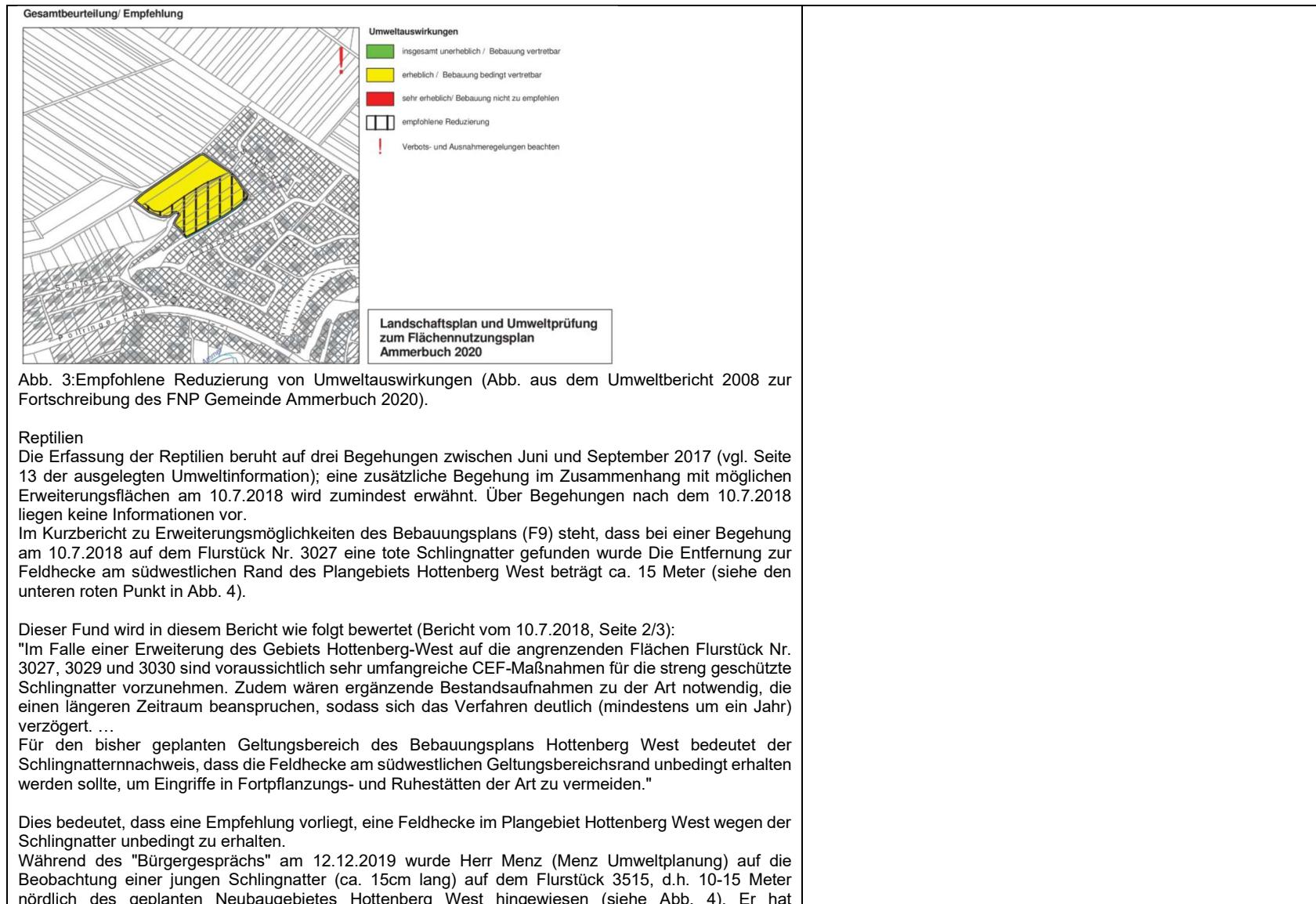
**Empfehlung zur Reduzierung von Umweltauswirkungen**

Im Umweltbericht 2008 wird unter der Überschrift

„Gemarkung: Poltringen, Gebiet: Hottenberg West, Geplante Nutzung: Wohnbaufläche 1,1 ha“ eine Reduzierung der Umweltauswirkungen empfohlen (siehe Abb. 3). Auch auf diesen Aspekt wird in der aktuell vorliegenden „Umweltinformation“ nicht eingegangen. Als mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen werden im Umweltbericht 2008 auf Seite 65 u.a. genannt: „Kaltluftabflussbahn freihalten“, „Feldhecken und Bach von Bebauung freihalten“, „Böschung, Feldhecken und Talmulde von Bebauung freihalten“.

# Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen

## Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB



**Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen  
Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie  
der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

anschließend nur darauf hingewiesen, dass er keine Schlingnattern im Plangebiet festgestellt hätte und Einzelbeobachtungen nicht von Bedeutung sind, da Schlingnattern in angrenzenden Lebensräumen vorkommen.

Der Entfernung zwischen dem Fundort der toten Schlingnatter 2018 und der 2019 beobachteten Jungschlange beträgt ca. 150 Meter. Schlingnattern sind wegen ihrer scheuen Lebensweise nur schwer und verhältnismäßig aufwändig zu erfassen, von daher sind hinreichend viele Begehungen notwendig, um eine belastbare Aussage zum lokalen Vorkommen von Schlingnattern zu formulieren. Ein großes Problem stellt auch die Beurteilung der Größe des genutzten Lebensraums von Schlingnattern dar. Als Räuber nehmen sie einen hohen Rang in der Nahrungskette ein, was einen hohen Raumbedarf verursacht. Männchen legen idR größere Distanzen zurück und beanspruchen einen größeren Aktionsraum (home-range) als Weibchen, d.h. der benötigte Lebensraum von Schlingnattern liegt mitunter bei mehr als 2 ha (Käsewieter 2002).

Auf Seite 13 der ausgelegten Umweltinformation wird im Textteil auf den Schlingnatterfund am 10.7.2018 hingewiesen. Im ausgelegten „Bestandsplan Pflanzen Tiere biologische Vielfalt“ (Anlage 6 des Bebauungsplanentwurfs) fehlt der rote Punkt für den Schlingnatternachweis (im Vergleich zu Abb. 1 im Kurzbericht aus dem Jahr 2018).

Fazit: Es gibt Schlingnatterbeobachtungen im Bereich Hottenberg West (2018 und 2019 im westlichen und nördlichen Randbereich, jeweils knapp außerhalb des NBG). Darüber hinaus liegen auch Beobachtungen nördlich der Schloßweinbergstraße vor. All dies sind starke Indizien dafür, dass der Hottenberg West u.a. auch ein Lebensraum für die Schlingnatter darstellt.

**Einwand 9:** Das Plangebiet Hottenberg West gehört mit einiger Sicherheit zum Lebensraum der Schlingnatter, wobei bislang unklar ist, in welchem Umfang der Bereich konkret genutzt wird (z.B. hinsichtlich Winterquartier, Paarungsgebiet, Tagesversteck, usw.).

Als Art des Anhangs IV der europäischen FFH-Richtlinie ist die Schlingnatter streng zu schützen. Es wird nachdrücklich empfohlen dies bei der Planung des Neubaugebietes Hottenberg West in angemessener Weise zu berücksichtigen.



**Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen**  
**Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie**  
**der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**



# **Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen**

## **Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Im diesem Zusammenhang sollte auch auf Amphibien hingewiesen werden, z.B. gibt es Sichtungen, u.a. von Laubfröschen im Bereich Hottenberg West.  
Hinsichtlich anderer Aspekte wird auf andere Stellungnahmen, z.B. die des LNV (Landesnaturschutzverband Baden Württemberg e.V.) vom 13.9.2020 verwiesen.

### **V. Bebauungsplanverfahren**

Der Gemeinderat hat am 23.7.2018 beschlossen, den Bebauungsplan Hottenberg West nach §13b BauGB aufzustellen. Dementsprechend soll der Außenbereich Hottenberg West in einem beschleunigten Verfahren entwickelt werden. Das Verfahren wird ohne Umweltprüfung nach §2 (4) BauGB und ohne Umweltbericht durchgeführt, ein Umweltfachbeitrag wird erstellt.(F10)

#### **Paragraph 13b BauGB**

§ 13b BauGB steht im direkten Zusammenhang mit § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) für die beschleunigte Aufstellung von Bebauungsplänen und § 13a BauGB, der Bebauungspläne der Innenentwicklung regelt. In beschleunigten Verfahren ist die Aufstellung von Bebauungsplänen ohne Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) möglich.

Der Wissenschaftliche Dienst des Deutschen Bundestags führt hierzu aus:

“Das beschleunigte Verfahren nach § 13a ist bei seiner Einführung in das BauGB einer umfangreichen Prüfung hinsichtlich seiner Europarechtskonformität unterzogen worden. Die Vorschrift sollte unter anderem einer umweltpolitisch unerwünschten Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen entgegenwirken. Kleinräumige Bebauungspläne der Innenentwicklung entfalten in der Regel keine naturschutzrechtliche Relevanz. Für derartige Bebauungspläne war es nach der Gesetzesbegründung daher gerechtfertigt, diese von einer naturschutzrechtlichen Ausgleichspflicht auszunehmen.“

Widersprüche entstehen, wenn Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren entwickelt werden.

Der Bundesrat hat erhebliche Bedenken vorgetragen. (F11)

“Der § 13a BauGB findet für die Innenentwicklung Anwendung. Da die Flächen im Außenbereich regelmäßig im Hinblick auf ihre Umweltgüte höher zu bewerten sind als Flächen im Innenbereich, erscheint es fraglich, ob die Regelung des § 13b BauGB mit den europarechtlichen Vorgaben der Richtlinie 2001/42/EG vereinbar ist“

**Einwand 10:** Der Gemeinderat wurde vor dem Aufstellungsbeschluss nicht über die Widersprüchlichkeit eines beschleunigten Verfahrens nach §13b informiert. Die Aufstellung eines Bebauungsplans Hottenberg West nach §13b wird äußerst kritisch bewertet.

Begründung: §13b BauGB konterkariert die in § 1a BauGB klargelegten „Ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz“ und die im BauGB festgelegte Bodenschutzklausel, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Er widerspricht der Nationalen Strategie zur biologischen Vielfalt und der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie. §13b verhindert die Umsetzung des Flächensparziels und steht auch im Widerspruch zum planerischen Ziel „Innen- vor Außenentwicklung“.

Zur Einführung des §13b BauGB haben sich nicht nur zahlreiche Umweltverbände kritisch geäußert, sondern auch der Wissenschaftliche Dienst des Bundestags(F12). Die Gesellschaft für die Prüfung der Umweltverträglichkeit e.V. hat mit Datum 15.9.2017 eine Beschwerde wegen Verstoß gegen das EU-Recht (Verletzung der Richtlinie 2001/42/EG) an die EU-Kommission gerichtet (Aktenzeichen CHAP(2017)03197).(F13)

Die Beschwerde der UVP-Gesellschaft e.V. wird von den folgenden Organisationen unterstützt (F14):

- Bund Deutscher Landschaftsarchitekten (bdla)

# Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen

## Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND)
- Deutschen Naturschutzbund e.V. (DNR)
- Bundesverband Beruflicher Naturschutz e. V. (BBN)
- Naturschutzbund Deutschland e.V. (NABU)
- Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung (SRL)

Die Wissenschaftlichen Dienste des Bundestags weisen u.a. darauf hin, dass auch bei einer Einbeziehung von Außenbereichsflächen in einen Bebauungsplan nach §13b BauGB die Innenentwicklungspotentiale von der Gemeinde zu ermitteln sind.(F12) In der vorliegenden Begründung fehlt eine Ermittlung der aktuellen Innenentwicklungspotentiale. Die Mitte 2018 erstellten Baulandkataster (F15) sind nicht mehr aktuell, da zwischenzeitlich auf einigen Flurstücken Häuser gebaut wurden.

**Einwand 11 (Ergänzung zu Einwand 5):** Es wird erwartet, dass auch bei einem beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB die aktuellen Innenentwicklungspotentiale ermittelt werden und deren Eignung bzw. Nichteignung für die Wohnraumentwicklung in der Begründung des Bebauungsplans hinreichend erläutert werden.

Zu einem zielführenden Bebauungsplanverfahren gehört auch die Darstellung von Planungsalternativen. Im Aufstellungsbeschluss vom 23.7.2018 und im Auslegungsbeschluss vom 27.7.2020 findet sich allerdings unter "5. Alternativen" die Aussage:

"Seitens der Verwaltung werden keine Alternativen gesehen."

Die fehlende Bereitschaft in Alternativen zu denken erschwert sowohl eine zielführende Kommunikation (keine echte Bürgerbeteiligung), als auch eine sorgfältige Abwägung aller relevanten Planungsziele und Auswirkungen (§13b BauGB).

### Wohnbaubeirat

Der Gemeinderat hat am 22.5.2017 beschlossen, einen Wohnbaubeirat für die kommunalen Wohnbauflächen in Ammerbuch zu bilden.

"Der Wohnbaubeirat ist ein beratendes Gremium und wird dem Gemeinderat Vorschläge für die konzeptionelle Ausrichtung der zur Verfügung stehenden kommunalen Wohnbauflächen unterbreiten. ... Die Sitzungen des Wohnbaubeirats sind nichtöffentliche. Die Beratungsergebnisse werden als Empfehlungen in die öffentlichen Beratungen des Gemeinderats zu den kommunalen Wohnbauflächen einfließen."(F16)

Nach den uns vorliegenden Informationen zum Wohnbaubeirat hat sich der Wohnbaubeirat nur am 2.7.2018 und am 25.7.2018 mit dem Thema Hottenberg West beschäftigt. In seiner Sitzung am 2. Juli 2018 hat der Wohnbaubeirat folgende Empfehlungen zum NBG Hottenberg West formuliert (F17):

- Hecke soll aus Naturschutzgründen erhalten bleiben -> Planung muss sich entsprechend anpassen
- Kleinere Grundstücke bis max. 450 m<sup>2</sup>
- Quartiersbaufenster sollen EH und DH ermöglichen
- Planungsbüro Gauss soll Städtebau realisieren, B-Plan-Verfahren durchführen
- Erster Vorentwurf darf frei erarbeitet werden, danach ggf. weitere Festlegungen
- Anpassung von Dichte und Körnung an Bestandsbebauung (Hottenberg Nord + Süd) mit Fokus auf Einfamilienhäuser wird einerseits als angemessen betrachtet,
- Andererseits wird diese Art der Bebauung als nicht mehr zeitgemäß gesehen;
- Um eine bessere Entscheidungsgrundlage zu haben, wird eine Machbarkeitsstudie mit verschiedenen Entwurfs-Varianten empfohlen
- Aufstellungsbeschluss am 23.07.2018
- Baubeginn für 2020 avisiert

In einem Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan wird nicht das Gesetzgebungsverfahren des Bundes erläutert und kommentiert Das beschlossene Gesetz wird angewendet.

Vergleichen Sie hierzu die Stellungnahme unter Nr. 2 oben, sie ist auch hier relevant und anzuwenden.

**Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen  
Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie  
der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Wohnbaubeirat ist ein beratender Ausschuss des Gemeinderats. Seine Sitzungen sind nicht öffentlich, alle Protokolle und Tagesordnungen geheim! Seine Beratungsergebnisse sollen in die öffentlichen Beratungen des Gemeinderats eingehen und damit öffentlich werden. Wann und ob die obigen Empfehlungen des Wohnbaubeirats jemals den ganzen Gemeinderat erreicht haben entzieht sich, auch nach mehrfacher Übermittlung von Fragen an die Verwaltung, unserer Kenntnis. Die einzige konkrete Auskunft, die zu erhalten war, lautet (Schreiben der Verwaltung vom 24.7.2020):

“Die Beratung des Wohnbaubeirats spielte für den Aufstellungsbeschluss keine Rolle. Er wurde gefasst, um noch vor der Sommerpause die erforderlichen Gutachten beauftragen zu können.

...

Entscheidungen werden im Gemeinderat getroffen. Sie können daher die Ergebnisse der Beratungen des Wohnbaubeirats aus den Sitzungen des Gemeinderats entnehmen.“

In den drei Gemeinderatssitzungen, in denen das geplante NBG Hottenberg West auf der Tagesordnung stand,

23.07.2018 Aufstellungsbeschluss

18.11.2019 Baugebiet "Hottenberg West" in Ammerbuch-Poltringen - weiteres Verfahren

27.07.2020 Auslegungsbeschluss

wurden keine Empfehlungen des Wohnbaubeirats diskutiert oder veröffentlicht.

Dementsprechend ist die Aussage der Verwaltung, dass die Ergebnisse der Beratungen des Wohnbaubeirats aus den Sitzungen des Gemeinderats zu entnehmen sind nicht nachvollziehbar.

Auch bei der Informationsveranstaltung am 21.10.2019 oder dem “Bürgergespräch“ am 12.12.2019 zum Plangebiet wurde die Öffentlichkeit nicht über Empfehlungen des Wohnbaubeirats informiert.

Der Hinweis, dass Empfehlungen und Diskussionsergebnisse des Wohnbaubeirats von den Planern in die Planungsentwürfe aufgenommen werden und diese dann in der Folge im Gemeinderat öffentlich beraten werden verdeutlicht die Intransparenz. Die Verwaltung schreibt:

“Beim Wohnbaubeirat handelt es sich um ein nicht-öffentliche „Arbeits“-Gremium, das lediglich beratende Funktion gegenüber den beauftragten Planern bei der Erarbeitung von Konzepten für die Entwicklung von Wohnbauflächen auf dem Gemeindegebiet hat.“(F18)

Laut Sitzungsprotokoll vom 22.5.2017 ist der Wohnbaubeirat aber ein beratendes Gremium, (beratender Ausschuss gemäß §41 GemO), welches dem Gemeinderat Vorschläge unterbreiten soll. Empfehlungen sollen in öffentlichen Beratungen des Gemeinderats einfließen.

**Einwand 12:** Die fehlende Veröffentlichung von Empfehlungen des Wohnbaubeirats im Zusammenhang mit dem Plangebiet Hottenberg West wird kritisiert. Dies widerspricht dem Öffentlichkeitsprinzip. Ein beratender Ausschuss entwickelt Ideen und Empfehlungen für den Gemeinderat, die dann aber auch durch die Sitzungen des Gemeinderats öffentlich werden. Das Öffentlichkeitsprinzip ist tragender Verfahrensgrundsatz des kommunalen Verfassungsrechts.

Die intransparente Art und Weise, wie der Bebauungsplanentwurf für das geplante Neubaugebiet Hottenberg West entstanden ist, noch dazu ohne die Mitwirkung des Wohnbaubeirats in den Jahren 2019 und 2020, ist höchst befremdlich. Es wird nachdrücklich empfohlen, dass der Wohnbaubeirat, in dem auch drei unabhängige Fachleute mitwirken, den vorliegenden Bebauungsplanentwurf inhaltlich prüft und ggf. zielführende Empfehlungen für den Gemeinderat entwickelt.

Auf die Frage, warum sich der Wohnbaubeirat 2020, d.h. vor dem Auslegungsbeschluss nicht mit dem Hottenberg West beschäftigt hat, haben wir von der Verwaltung am 2.10.2020 folgende Antwort erhalten:

Planungsalternativen wurden erarbeitet, in den politischen Gremien erörtert und öffentlich kommuniziert

# **Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen**

## **Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

“Variante E wurde bei der GR-Sitzung am 18.11.2019 als Grundlage für das weitere Verfahren beschlossen. Danach gab es keine weiteren Änderungen, daher war das Zusammentreffen des Wohnbaubeirats 2020 nicht erforderlich.“

Eine Entwurfsskizze ist kein Bebauungsplanentwurf. Wenn die Informationen, die uns vorliegen zutreffen, hat sich der Wohnbaubeirat weder 2019 noch 2020 mit dem Plangebiet Hottenberg West beschäftigt, d.h. die drei “sachkundigen Bürger” in diesem Ausschuss (Architekten), haben sich zuletzt Ende Juli 2018 mit den damals verfügbaren Varianten auseinandergesetzt.

Die Aussage, dass bei der GR-Sitzung am 18.11.2019 die Variante E beschlossen wurde ist zumindest missverständlich. Im Sitzungsbericht steht nur:

“Im Gemeinderat bestand Konsens darüber, dass zusammen mit dem Ortschaftsrat Poltringen, interessierten Gemeinderäten und dem Planer ein Bürgergespräch durchgeführt wird. Über den Termin wird im Amtsblatt informiert.“

Ein Beschluss des Gemeinderats wird nicht erwähnt. Es ist wohl eher so, dass der Ortschaftsrat Poltringen sich einstimmig für die Weiterentwicklung der Entwurfsvariante E als Grundlage für die weiteren Planungsüberlegungen des Gemeinderates im Bebauungsplanverfahren ausgesprochen hatte und dies im Gemeinderat am 18.11.2019 kurz erwähnt wurde.

### **Planungsvarianten A-E**

Die vier Entwurfsskizzen zum Plangebiet Hottenberg West (A – D), die das Planungsbüro Gauss Ingenieurtechnik GmbH angefertigt hat, entstanden nach der Wohnbaubeiratssitzung am 2.7.2018 in der Zeit bis zum 9.7.2018. Bereits am 10.7.2018, d.h. fast zwei Wochen vor dem Aufstellungsbeschluss wurden diese vier Planungsvarianten in einer nicht-öffentlichen verwaltungsinternen Auftaktveranstaltung vorgestellt. Anwesend waren Mitglieder der beteiligten Planungsbüros Gauss und Menz und Mitarbeiter/innen der Gemeinde. Die anwesenden Fachleute haben die Variante B für die Weiterverfolgung empfohlen und die übrigen Teilnehmer schlossen sich deren Bewertung an.(F19)

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.7.2018 gefasst. Bei dieser Sitzung wurden weder die Empfehlungen des Wohnbaubeirats erwähnt, noch wurden die zu diesem Zeitpunkt bereits vorhandenen Entwurfsskizzen kurz vorgestellt und auch die bereits erfolgte Vorauswahl einer Planungsvariante zur Weiterentwicklung (B) wurde nicht angesprochen.

Am 25.7.2018 soll sich der Wohnbaubeirat einstimmig für die Weiterentwicklung der Variante B ausgesprochen haben (F20). Die Öffentlichkeit erfährt aber auch heute nicht, welche Argumente und Sichtweisen vielleicht beraten wurden, welche Abwägungen erfolgten und ob es überhaupt eine Abstimmung gab.

### **Ortschaftsrat Poltringen**

Auf der Webseite der Gemeinde zur Gebietsentwicklung Hottenberg West steht, dass sich der Ortschaftsrat Poltringen einstimmig für die Weiterentwicklung der Planungsvariante B ausgesprochen haben soll. Bis heute konnte nicht geklärt werden, wann und ob dieser einstimmige Beschluss tatsächlich gefasst wurde.

Vor der Informationsveranstaltung am 21.10.2019 wurde ein Fehler in der Planungsvariante B entdeckt und es entstand die Entwurfsvariante E.

Der Ortschaftsrat hat sich in seiner öffentlichen Sitzung am 5.11.2019 einstimmig dafür ausgesprochen, die Planung auf der Basis der Vorentwurfsvariante „E“ weiter zu verfolgen und empfiehlt dem Gemeinderat das Verfahren auf der Basis dieser Variante weiter zu betreiben. Fragen und Anmerkungen der anwesenden Bürger/innen waren während der gesamten Sitzung des Ortschaftsrates nicht zulässig.

### **Informationsveranstaltung (21.10.19) und Bürgergespräch (12.12.19)**

Planungsalternativen wurden erarbeitet, in den politischen Gremien erörtert und öffentlich kommuniziert
Fragen und Anmerkungen sind in kommunalen Gremien grundsätzlich nicht zulässig, hiervon ausgenommen sind Bürgerfragestunden, sofern sie auf der Tagesordnung enthalten sind.

# **Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen**

## **Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Bei beiden Veranstaltungen, von denen es keine öffentlichen Protokolle gibt, war es nicht möglich Planungsalternativen zu besprechen. Der ursächliche Grund hierfür liegt insbesondere darin, dass es keine unabhängige Moderation gab und beide Veranstaltungen allein von der Verwaltung vorbereitet wurden.

Vor dem Bürgergespräch am 12.12.2019 wurde die Bürgermeisterin schriftlich kontaktiert und um eine Mitsprache bei der Vorbereitung des Bürgergesprächs gebeten. Leider erfolglos.

Auf der Webseite der Gemeinde zur Gebietsentwicklung Hottenberg West steht:  
“Das Bürgergespräch findet am 12.12.2019 statt. Fragen interessierter Bürger werden beantwortet und Anregungen mit in die weitere Planung genommen. Ortsvorsteher Herr Hess lädt die Bürger dazu ein, weitere Anregungen oder Bedenken dem Ortschaftsrat mitzuteilen, da dieser als gewähltes Gremium die Interessen der Poltringer Bürger gegenüber Gemeinderat und Planern vertritt.“

Entsprechend den Aussagen im “Bürgergespräch” am 12.12.2019 haben wir den Ortschaftsrat kontaktiert und in einer Gesprächsrunde am 21.1.2020 diverse Fragen, Anregungen und Bedenken angesprochen. Am 30.1.2020 wurde, wie am 21.1. dem Ortschaftsrat zugesagt, eine unvollständige Liste mit konkreten Punkten, bei denen betroffene Anwohner/-innen Diskussionsbedarf sehen, übermittelt. Ob diese Punkte anschließend die Planungsbüros, die Verwaltung oder den Gemeinderat erreicht haben, entzieht sich unserer Kenntnis. Wir wissen auch nicht, ob sich der Ortschaftsrat konkret darum bemüht hat, dass der Bebauungsplanentwurf vor einem Auslegungsbeschluss nochmal im Ortschaftsrat Poltringen diskutiert werden kann (diese konkrete Möglichkeit wurde am 21.1.2020 erörtert).

Beim Tagesordnungspunkt Hottenberg West in der Gemeinderatssitzung am 27.7.2020 (Auslegungsbeschluss), hat der Ortschaftsrat Poltringen keine Fragen gestellt.

### **VI. Weitere Fragen und Anmerkungen zur Planung**

Falls die Mehrheit des Gemeinderats ein Neubaugebiet Hottenberg West als alternativlos bewerten sollte, einige weitere Fragen und Anmerkungen zur Kenntnis.

(1) Der vorliegende Vorschlag beruht weitgehend auf der Planungsvariante B vom 9.7.2018.

Es gibt zahlreiche Möglichkeiten den Hottenberg West innovativer, z.B. mit kürzerer Straßenlänge, zu entwickeln. Im Wohnbaubeirat könnten die dort mitwirkenden drei Architekten an der Ausarbeitung von schnell umsetzbaren Planungsalternativen mitwirken.

(2) Statt der Reihenhäuser im der Talmulde wären auch Doppelhäuser mit anderer Ausrichtung möglich. Dies sollte ergebnisoffen erörtert werden.

(3) Die Dimensionierung der Mehrfamilienhäuser sollte sich an der konkreten Ortsrandlage orientieren und einen harmonischen Übergang in die freie Landschaft ermöglichen. Bei einer maximalen Länge von 30 oder mehr Metern und einer max. Firsthöhe von 13 Metern sind hier Mehrfamilienhäuser zulässig, die in dieser Ortsrandlage als nicht passend empfunden werden. Es wird daher empfohlen den Innenbereich zu überarbeiten. Eine einfache Computervisualisierung hierzu wird ebenfalls empfohlen.

(4) Im ausgelegten Plan fehlen die Bezugshöhen. Es wird empfohlen Bezugshöhen zu nennen und ein oder zwei Schnitte quer zur Straße im Plangebiet anzufertigen; dies um einen Eindruck von den unterschiedlichen Höhen der Häuser zu gewinnen (Taläckerstraße –neue Häuser im Talbereich – Straße – Mehrfamilienhaus – neue Häuser im oberen Teil).

(5) Hinsichtlich des bestehenden Grabens sollte die Frage beantwortet werden, wie viel Niederschlagswasser dieser maximal pro Zeiteinheit ableiten kann. Bei der “Regenrückhaltemulde“ stellt sich die Frage, wie viele Kubikmeter Wasser diese maximal aufnehmen soll.

In einem demokratischen Rechtsstaat werden gefasste Beschlüsse von politischen Gremien auf der Grundlage der zuständigen Gesetze und insbesondere der Gemeindeordnung umgesetzt.

Das Konzept für das geplante Wohngebiet ist städtebaulich, ökologisch und sozial ausgewogen und wurde in den zuständigen politischen Gremien beraten und mit den Bürgern kommuniziert. An dem Konzept wird festgehalten.

**Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen  
Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie  
der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

**VII. Kurzes Fazit**

(1) Auf Neubaugebiete in nicht-integrativen Lagen sollte in Zeiten des Klimawandels und unter Berücksichtigung der angestrebten Mobilitäts- und Verkehrswende grundsätzlich verzichtet werden. Siedlungserweiterungen ohne fußläufigen Anschluss an umweltverträgliche und qualitativ gut entwickelte Verkehrssysteme sind zu vermeiden. (F21)

(2) Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Klima, Flora, Fauna und Landschaft sollten so gering wie möglich gehalten werden. Feldhecken sind z.B. wichtige Elemente unserer Kulturlandschaft. Sie sind in Ermangelung von natürlichen Lebensräumen für viele Tier- und Pflanzarten wichtige Lebensräume geworden. Die Bedeutung von Feldhecken für sehr viele Tierarten ist unbestritten.

(3) Aus §1 BauGB ergibt sich, dass der Gesetzgeber weder den öffentlichen noch den privaten Belangen den Vorrang einräumen wollte. Das Gebot gerechter Abwägung ergibt sich direkt aus dem Rechtsstaatsprinzip. Wichtig hierbei: Die Gemeinde muss bei der Planung für alle in Betracht kommenden Planungsvarianten offen sein.

**VIII. Literaturverzeichnis**

Burmeister, Thomas 2003: Der städtebauliche Vertrag als rechtliches Instrument der Kooperation mit Privaten bei der Baulandentwicklung und -erschließung. Dissertation, Berlin, 396 Seiten.  
Im Internet unter: <https://depositonce.tu-berlin.de/handle/11303/1012>,  
zuletzt gesehen am 2.10.2020.

Deutscher Städetag 2018: Nachhaltige städtische Mobilität für alle, Agenda für eine Verkehrswende aus kommunaler Sicht. Positionspapier des Deutschen Städetages vom 21.6.2018, Berlin und Köln, 40 Seiten. Im Internet unter: <http://www.staedtetag.de/imperia/md/content/dst/veroeffentlichungen/mat/positionspapier-nachhaltige-staedtische-mobilitaet.pdf>,  
zuletzt gesehen am 4.10.2020.

Käsewieter, Daniel 2002: Ökologische Untersuchungen an der Schlingnatter (*Coronella austriaca Laurenti 1768*). Dissertation, Bayreuth, 111 Seiten. Im Internet unter:  
<https://epub.uni-bayreuth.de/1009/1/Dissertation.pdf>,  
zuletzt gesehen am 4.10.2020.

Umweltbericht zur Fortschreibung des FNP Gemeinde Ammerbuch, 1.12.2008,  
152 Seiten + Anhang.  
Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestags, Ausarbeitung, 17.1.2017: Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.  
AZ WD 7 – 3000 – 001/2017, 10 Seiten. Im Internet unter: <https://www.bundestag.de/resource/blob/496940/fd90db88ec19bee622321eaa69dd5c9f/WD-7-001-17-pdf-data.pdf>,  
zuletzt gesehen am 4.10.2020.

Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestags, Dokumentation, 6.2.2020: Aussetzung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 13b BauGB.  
AZ: WD 7 - 3000 - 017/20, 8 Seiten. Im Internet unter:  
<https://www.bundestag.de/resource/blob/684642/adaa7273fafaf226d91fae3aa855a75c7/WD-7-017-20-pdf-data.pdf>,  
zuletzt gesehen am 4.10.2020

**Fußnoten:** (F ..)

Der Bebauungsplan ist aus dem genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt und stellt für Poltringen eine angemessene Konzeption dar, die die Entwicklung des Ortsteils berücksichtigt.

Die naturschutzrechtlichen Belange werden zu einem späteren Zeitpunkt abgewogen.

Die Abwägung aller Belange erfolgt nach den Vorschriften des BauGB.

**Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen  
Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie  
der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

- (1) [https://www.ammerbuch.de/index.php?id=51&no\\_cache=1&tx\\_hnews\\_hwnews%5BnewsartikelId%5D=490&tx\\_hnews\\_hwnews%5Baction%5D=show&tx\\_hnews\\_hwnews%5Bcontroller%5D=Newsartikel&cHash=ea1244da896ec7c4300183eea1313f90](https://www.ammerbuch.de/index.php?id=51&no_cache=1&tx_hnews_hwnews%5BnewsartikelId%5D=490&tx_hnews_hwnews%5Baction%5D=show&tx_hnews_hwnews%5Bcontroller%5D=Newsartikel&cHash=ea1244da896ec7c4300183eea1313f90), gesehen am 4.10.2020.
- (2) Webseite zu Neubaugebieten unter: <https://www.ammerbuch.de/index.php?id=291&L=2>, gesehen am 2.10.2020
- (3) Entwicklung von Neubaugebieten in Ammerbuch: Informationsveranstaltung für Eigentümer, 18.10.2016 in der Turnhalle Altingen, 27.10.2016 in der Turnhalle Pfäffingen,: Folie 12 und 38. Im Internet unter:  
[https://www.ammerbuch.de/fileadmin/Dateien/bauverwaltung/Infoveranstaltung\\_Baulandentwicklung.pdf](https://www.ammerbuch.de/fileadmin/Dateien/bauverwaltung/Infoveranstaltung_Baulandentwicklung.pdf), gesehen am 2.10.2020.
- (4) Bunzel (Hrsg.), Städtebauliche Verträge – ein Handbuch, 2. Aufl. 1999, S. 51 unter Verweis auf BVerwG, U. v. 6.7.1984 - 4 C 24.80 -, NJW 1985, S. 989; vgl. auch Birk, Städtebauliche Verträge, 4. Aufl. 2002, S. 193 f., 212 ff., zitiert in Burmeister 2003, Seite 129.
- (5) Haushaltsrede 2020 von Frau Bürgermeisterin Halm am 20.1.2020; Amtsblatt der Gemeinde Ammerbuch Nr. 5 (2020): Seite 4/5.
- (6) Siehe z.B.: Ulrich Numberger: Zur Zulässigkeit von städtebaulichen Verträgen, die eine Bodenwertabschöpfung beinhalten. Im Internet unter: [https://messerschmidt-kollegen.de/aktuelles/news\\_zulaessigkeit\\_von\\_staedtebaulichen\\_vertraegen.html](https://messerschmidt-kollegen.de/aktuelles/news_zulaessigkeit_von_staedtebaulichen_vertraegen.html), gesehen am 2.10.2020.
- (7) Gesamtoertliches Entwicklungskonzept mit Beteiligung der Bürgerschaft Gemeinde Ammerbuch, 12.11.2015, im Internet unter: [https://www.ammerbuch.de/fileadmin/Dateien/bauverwaltung/sanierung/Gesamtoertliches\\_Entwicklungskonzept\\_GEK\\_Ammerbuch\\_2015.pdf](https://www.ammerbuch.de/fileadmin/Dateien/bauverwaltung/sanierung/Gesamtoertliches_Entwicklungskonzept_GEK_Ammerbuch_2015.pdf), gesehen am 2.10.2020
- (8) [https://www.ammerbuch.de/fileadmin/Dateien/bauverwaltung/FNP/FNP\\_011208\\_Umweltbericht\\_gesamt\\_ebook.pdf](https://www.ammerbuch.de/fileadmin/Dateien/bauverwaltung/FNP/FNP_011208_Umweltbericht_gesamt_ebook.pdf), gesehen am 2.10.2020
- (9) Dagmar Menz, 10.07.2018: Kurzbericht zu Erweiterungsmöglichkeiten des Bebauungsplans im Gebiet Schlossweinberg und zu Maßnahmen auf dem Flurstück Nr. 448; 4 Seiten
- (10) Mitteilungsblatt der Gemeinde Ammerbuch, Nr. 31, 2.8.2018, Seite 7.
- (11) Zitiert in: Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestag 6.2.2020: Aussetzung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 13b BauGB, AZ: WD 7 - 3000 – 017/20
- (12) Wissenschaftlicher Dienst des Deutschen Bundestags 2017: Einbeziehung von Außenbereichsflächen in Verfahren, Seite 10.
- (13) EU-Beschwerdeschreiben des Vorstands der UVG-Gesellschaft vom 15.9.2017 zur Baurechtsnovelle.  
Im Internet unter: [http://www.uvg.de/images/\\_downloads-public/EU-Beschwerde\\_BauGB\\_20170915.pdf](http://www.uvg.de/images/_downloads-public/EU-Beschwerde_BauGB_20170915.pdf),

**Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen  
Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie  
der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

<p>gesehen am 2.10.2020.</p> <p>(14) Begleitschreiben zur EU-Beschwerde. Im Internet unter: <a href="http://www.upv.de/images/_downloads-public/EUBeschwerde_13b_Baugb_Unterstuetzungspapier_20170830.pdf">http://www.upv.de/images/_downloads-public/EUBeschwerde_13b_Baugb_Unterstuetzungspapier_20170830.pdf</a>, gesehen am 2.10.2020</p> <p>(15) Im Internet unter: <a href="https://www.ammerbuch.de/index.php?id=320">https://www.ammerbuch.de/index.php?id=320</a>, gesehen am 4.10.2020</p> <p>(16) Aus dem Sitzungsbericht, Gemeinderat 22.5.2017, TOP 2: Bildung eines Wohnbaubeirates für kommunale Wohnbauflächen in Ammerbuch.</p> <p>(17) Aus einem Schreiben der Verwaltung vom 27.5.2020</p> <p>(18) Aus einem Schreiben der Verwaltung vom 2.10.2020</p> <p>(19) Informationen aus zwei Schreiben der Verwaltung.</p> <p>(20) Gebietsentwicklung „Hottenberg West“: <a href="https://www.ammerbuch.de/index.php?id=332">https://www.ammerbuch.de/index.php?id=332</a></p> <p>(21) Deutscher Städetag 2018: Nachhaltige städtische Mobilität für alle, Agenda für eine Verkehrswende aus kommunaler Sicht</p>	
<p><b>NACHTRAG vom 05.10.2020</b></p> <p>Wir empfehlen eine sachgerechte Abschätzung hinsichtlich der Auswirkungen der Emissionen aus Kleinfeuерungsanlagen im geplanten NBG Hottenberg West, insbesondere auf die höher gelegene Bestandsbebauung. Z.B. auch bei den häufigen Inversionswetterlagen in Poltringen</p>	Aufgrund der topographischen Situation, dem Abstand zwischen der zulässigen Bebauung und der angrenzenden Bebauung und der räumlichen Distanz von ca. 20 Metern, ist nicht davon auszugehen, dass eine Beeinträchtigung der Nachbarbebauung zu erwarten ist.
	<b><u>Beschlussvorschlag: Der Stellungnahme wird zugestimmt.</u></b>

## **10. Bürger/-in „J“**

72119 Ammerbuch – Stellungnahme vom 30.09.2020

<b>Anregung</b>	<b>Stellungnahme</b>
<p><b>Grundsätzliche Eignung zur Bebauung:</b> Aktuell sind die Zeiten geprägt, durch das Wissen um den Klimawandel. Man kann davon ausgehen, dass diese Zusammenhänge und die zunehmende Kritikalität des Klimawandels einer Gemeinde, insbesondere mit einer grünen Mehrheit, bekannt sind. Man kann</p>	

# Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen

## Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

auch davon ausgehen, dass insbesondere die **Versiegelungsproblematik** bekannt ist. Der vorliegende Plan zeigt einem einfachen Ingenieur, dass die vorgesehene Erschließung sehr ineffizient ist und eine überdurchschnittlich hohe Versiegelung durch die Straßen erzeugt. Die beiden großen zentralen Grundstücke werden in einem großen Bogen quasi von drei Seiten umfasst. Dadurch gibt es einen überproportional hohen Straßenanteil mit dem entsprechenden Versiegelungsanteil grob etwa 30% mehr Straße als in einem geeigneten Quartier. Aus meiner ingenieurmäßigen Sicht ist **dieses Gelände für eine Bebauung unter zeitgemäße Berücksichtigung aller Umweltrandbedingungen nicht geeignet.**

Durch die extreme Hanglage im mittleren Teil muss man für die beiden großen Häuser mit sehr umfangreich Erdarbeiten rechnen. Dies Belastet die Umwelt und die Bewohner mit all den weitern bekannten Folgen schwerer Transporte. Kluge Stadtplaner haben für solche großen Aushubvolumina ein Konzept der lokalen Verwendung. Ein solches **Aushubverwertungskonzept** ist dem Bebauungsplan nicht zu entnehmen. Es geht hier um die fast felsenartigen Untergrund nicht den wenigen Mutterboden.

**Ausgleichsmaßnahme Abholzung:** In dem Bebauungsplan wir für die zentrale Hecke eine Ausgleichsmaßnahme geplant. Die Ausgleichsmaßnahme ist leider sehr weit entfernt. Diese Entfernung ist unseres Erachtens nicht angemessen und mindert den Lebensqualität sehr stark. Wir sehen als Anwohner die große Vielfalt an Vögeln, Wildtieren oder auch gelegentlich Reptilien wie Nattern. **Ein brutales Abholzen passt nicht in die Zeit!** (Heute ist das Zehnjährige des schwarzen Donnerstag von Stuttgart 21!). Damals haben die Grünen viel vom Widerstand gegen eine Abholzung in S profitiert. Heute haben die **Grünen auch in Gemeinderäten die Mehrheit und unterstützen solche Abholzaktionen.** Eigentlich schade, wo ist die Glaubwürdigkeit dieser Vertreter. Auch ein Umsiedlungskonzept für die Tiere im aktuellen Gehölz ist nicht geplant.

In dem Plan ist das Baufenster oben sehr weit von der Straße entfernt. Dadurch sind die Bauherren gezwungen auch Garagen sehr weit nach hinten zu bauen. Auch hierdurch findet eine weitere **unnötige Versiegelung** statt. Auch wenn die Einfahrten porös mit 2cm Lücken ausgeführt werden hat das eher den Charakter eines **Greenwashing**. Meinen Vorschlag das Baufenster daher nach vorne zu schieben hat man nicht berücksichtigt. Einen Grund für die Ablehnung wurde nicht kommuniziert.

**Begründung für das Baugebiet:** Der genannte Bedarf in der Begründung für das Baugebiet ist unglaublich. Schon seit Jahrzehnten beträgt die Einwohnerzahl von Ammerbuch ca. 11500 Einwohner. **Ein Wachstum von Ammerbuch ist nicht erkennbar.** Woher soll dieser Bedarf kommen?. Wirtschaftliche Anreize für einen Zuzug wurden nie geschaffen. Riesige Gewerbegrundstücke in Nachbargemeinden werden für unproduktive und damit wenig Gewerbesteuer einbringende Lagerflächen vergeben. Argumentation durch die Schule ist sehr schwach. Das ist Standard den man einfach erwartet, aber kein Grund für Wachstum. Viel kritischer ist meines Erachtens, dass es bei der Gemeinde gar keinen Überblick über den realen Bedarf geben kann. Ein Anfragelist, die man auch regelmäßige updates müsste, existiert nicht. Einfaches Ingenieurwissen - **was man nicht misst, kann man nicht steuern.** By the Way. Aktuell stehen in Ammerbuch etwa 10 Häuser und 2 Wohnungen zum Verkauf (Web, ein großes Immoportal). Eine ähnliche Anzahl findet man immer. Darüber hinaus gibt es aktuell noch den Schlossblick wo sehr viel Häuser und Wohnungen entstehen. Dort ist Lückenschließung und etwas verdichtete Bauweise sehr viel umweltfreundlicher als das versiegelte Hottenberg west wo für 5 oder sechs Häuser eine große Erschließungsstraße gebaut wird.

Die Erschließung eines Baugebietes kann sich nicht nur an Effizienz und Versiegelungsgrad ausrichten, insbesondere müssen die Topografie, , die städtebauliche Konzeption mit den Wohnformen die Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge u.v.m. beachtet werden. Die Machbarkeit einer kommunalen Entwicklung unterliegt fachlichen Gesichtspunkten, gesetzlichen Vorgaben und demokratischen Rechtsstaatsprinzipien.

Für die Verwertung des Oberbodens ist im Bebauungsplan eine Regelung enthalten. Die Gemeinde kann den Unterboden auf eigener Gemarkung derzeit nicht verwerthen.

Die naturschutzrechtlichen Belange werden zu einem späteren Zeitpunkt abgewogen.

Bei der Erarbeitung einer solchen Planung sind neben anderen Kriterien auch Wohnwert und Wohnqualität für die Bebauung ein zu beachtender Aspekt.

Der Bedarf an Wohnbauflächen wird nicht nur durch das Bevölkerungswachstum bestimmt, sondern auch durch den Bedarf der Bürger nach Wohnfläche und die kleiner werdende Belegung der Haushalte.

# Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen

## Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

<p>Weiter zur nicht überzeugenden Begründung: In Ammerbuch gibt es eine große Anzahl an freien Grundstücken. Natürlich scheitert man, wenn man für die Motivation der aktuellen Eigentümer zum Verkauf das nicht zur Chefsache macht und das an einen Berufseinsteiger? (ohne dieser Person nahe treten zu wollen) delegiert. In der Nachbarschaft (TÜ) war der Bürgermeister mit eigenen Engagement zumindest in Teilen erfolgreich. Das kann man hier nicht behaupten. Hier gibt es Grundstücke deren Besitzer das Grundstück für die Enkel aufheben wollen. Dumm nur, dass die Enkel viel mehr davon hätten, wenn man da jetzt bauen würde. Das muss man diesen Menschen einfach mal vorrechnen. <b>Es ist nicht überzeugend zu sehen, dass es an der einen Stelle geht die Baulücken zu füllen und an der anderen Stelle nicht.</b></p> <p><b>Stellplatzvorgaben / Zeitgemäße Mobilitätsanreize:</b> Ein weitere Punkt erachte ich als sehr störend. Es gibt keinerlei Anreize die Anzahl der Fahrzeuge zu reduzieren. Im Gegenteil sind sogar sehr umfangreiche Stellplatzvorgaben „Erhöhung der Stellplatzverpflichtung“- im Bebauungsplan enthalten die zu einem Fuhrpark motivieren. Meinem Vorschlag hier den Europäischen Trends kluger und weitsichtiger Bürgermeister zu folgen und dem genau mit der „Reduktion der Stellplätze“ entgegenzuwirken wurde nicht berücksichtigt. Es ist bekannt, dass diese großzügigen Stellplatzvorgaben nicht zu einer Reduktion von Fahrzeugen führen sondern genau das Gegenteil. Anreize für ein Carsharing werden nicht gegeben. Sehr innovativ wäre die Vorgabe von Ladestellen für Elektrofahrzeuge. Aber so etwas kann man trotz grünem Gemeinderat anscheinend nicht erwarten.</p> <p><b>Dachform:</b> Im Sinne einer Einheitlichkeit ist die quasi beliebige Dachform nicht nachvollziehbar. Als „Abschluss der Gemeinde“ ist das uneinheitliche Gesamtbild von Hottenberg I+II gegen III nicht ausreichend begründet. In Hottenberg II ist SD 35-45° vorgegeben. Dies wäre auch für Hottenberg West angebracht.</p> <p><b>Höhenangaben:</b> Die Höhenangaben sind im Plan (für einen Anwohner mit einfacher Ingenieurausbildung) nicht nachvollziehbar. Ein schon in den Bürgerbeteiligung gewünschte Schnittdarstellung ist nicht verfügbar. Mit den vorliegenden Angaben ist dieser durchaus kritisch Punkt nicht bewertbar. In dem Bebauungsplan Hottenberg Nord ist für jedes Grundstück die BZH eingetragen. Dies fehlt hier. In dem Plan Hottenberg-West ist ein schematischer Schnitt mit Planstraße und eine Bezugslinie dargestellt. Dies ist für eine Höhedefinition m.E. unzureichend, da die Straße dem Geländeprofil folgt. Diese ermöglicht die Häuser quasi ganz nach oben zu bauen um alles zu überragen. Man hat den Eindruck hier will die Gemeinde etwas verschleieren oder den Alteigentümern entgegen kommen will.</p> <p><b>Baufenster oben:</b> Das Baufenster oben ist im Gegensatz zu Hottenberg Nord viel weiter gefasst. Eine m.E. sinnvolle Begrenzung nach oben ist nicht erfolgt. Das widerspricht der Einheitlichkeit in Hottenberg insgesamt. Die Empfehlung/Wunsch nach einer Beschränkung nach oben habe ich im Ortschaftsrat eingebracht (Auch Thema Versiegelung spielt hier eine Rolle), dies wurde nicht berücksichtigt. Eine Begründung wurde nicht geliefert. Auch hier ist die Gestaltung nur als Zuvorkommen gegenüber der Alteigentümer zu interpretieren.</p> <p><b>Zahl der Vollgeschoße:</b> Es soll „Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse soll im äußeren Bereich nicht mehr als zwei betragen. Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass die Höhenentwicklung der bestehenden, umliegenden Bebauung aufgenommen wird und sich die neue Bebauung harmonisch in die vorhandene Struktur einfügt.“ Im Plan Hottenberg Nord sind maximale First und Traufhöhen festgelegt. Dies müsste zum Erreichen der gewünschten Integration in die Umliegende Bebauung</p>	<p>Zu diesen Einwänden ist die unter Nr.2 oben dargelegte Stellungnahme ebenfalls maßgebend und anzuwenden. Eine sachlichere Argumentation wäre wünschenswert und der Sache angemessen. Diese Allgemeinplätze sind polemisch und in der Sache nicht hilfreich. Das Baurecht setzt sehr hohe Maßstäbe private Baugrundstücke zwingend einer Bebauung zuzuführen.</p> <p>Mit dem Baurecht gibt es keine Möglichkeit den allgemeinen Motorisierungsgrad zu beeinflussen. Die öffentlichen Verkehrsflächen haben nur eine Breite von 5.50 Metern, damit möglichst wenig Fläche versiegelt wird. Aus diesem Grund sollen auf den Verkehrsflächen keine Fahrzeuge, sondern im Stauraum vor Garagen abgestellt werden.</p> <p>Die festgesetzten Dachformen sollen auch eine zeitgemäße Architektur der Gebäude ermöglichen und den Bauherren eine „gewisse Baufreiheit“ einräumen.</p> <p>Die Höhenentwicklung der Bebauung soll zum einen den Straßenraum markieren und definieren sowie die gewünschten Wohnformen zulassen.</p> <p>Der Grad der Bodenversiegelung wird durch die Grundflächenzahl und die Materialwahl der Bodenbeläge bestimmt. Die überbaubare Grundstücksfläche erlaubt den Bauwilligen eine gewisse Flexibilität und ist von nachrangiger Bedeutung.</p>
--	--

# Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen

## Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

<p>ebenfalls festgelegt werden. Die Angaben fehlen, aktuelle Vorgaben ermöglichen ein deutlich höhere Traufhöhe (je nach Straßenlage bis zu 5m!) und eine harmonische Integration ist nicht möglich. Die Definition der Höhe gem. aktuellen Bebauungsplan ist für die gewünschte Zielerreichung nicht geeignet. Hier müssen exaktere Vorgaben erfolgen. (Oder will man wieder den Altbesitzern einen Vorteil verschaffen. Rhetorisch Frage)?</p>	<p>Mit der festgesetzten Höhenentwicklung fügt sich das geplante Wohngebiet in die bestehenden Baustrukturen, die Topographie und den Übergang zur freien Landschaft ein.</p>
<p>Ergänzende Punkte die die Bebauung prozessual betreffen: Kosten Erschließung: Kann sich das die Gemeinde leisten und die Erschließung vorfinanzieren (Geschätz 1-2 Mio)? Einschließlich Schlossberg Reusten und den anderen Vorhaben? Gab es hier eine Gemeindeinterne Prüfung. Gibt es hier die notwendigen Kompetenzen und kritische Bereitschaft, oder wird das an Dritte übergeben (Die es echt prüfen und nicht wie ggf. ein Landkreis nur durchwinken). Wie oben schon genannt, will ich vermeiden, dass auf andere Anwohner/Gemeindemitglieder zusätzliche finanzielle Belastungen zukommen. (PS meine persönliche Prüfung der Erschließungsabrechnung hat zu nennenswerten Rückerstattungen geführt. Es gab definitiv Fehler Abrechnungsfehler die der Gemeinde nicht aufgefallen sind und als geprüft den Anwohnern kommuniziert wurden.)</p>	<p>Eine Stellungnahme ist nicht erforderlich.</p>
<p>Meine Überschlagsrechnungen (als einfacher Ingenieur) ergeben, dass sich Hottenberg West nie rechnet oder zumindest überproportional teuren Wohnraum erzeugt. Auch die Erschließungskosten werden überproportional hoch. Dies wurde bei der Planung offensichtlich nicht berücksichtigt. Die Vergaberichtlinie für Grundstücke sollte aktualisiert werden. Dies ist nicht erfolgt oder nicht öffentlich verfügbar.</p>	<p>Die Erschließungskosten und deren Finanzierung werden bei der Ermittlung der Verkaufspreise der Grundstücke des Wohngebietes berücksichtigt.</p>
<p>Aussagen zur Bauverpflichtung habe ich nicht gefunden (ggf. Inhalt der Vergaberichtlinie). Ich gehen davon aus, dass die Gemeinde eine Fertigstellung innerhalb von 3 Jahren anstrebt. Ein Vorgabe eines Baubeginns ist nur akademisch und kann einfach umgangen werden. Eine Rückforderung bei nicht rechtzeitiger Bebauung ist nicht geregelt. Im Sinne der Gemeinde und der Anwohner sollte die Bauphase nicht mehr als drei Jahre betragen. (Es ist bekannt, das Altbesitzer die Frist verlängern wollen, da die Enkel sich jetzt noch kein Haus leisten können.) Die Liste unserer Kommentare zum Bebauungsplan ist nicht vollständig, da Erfahrungsgemäß konstruktive Rückmeldungen an den Ortschaftsrat ohne sachliche Begründung unberücksichtigt bleiben. (Aber immerhin allgemein als positiv Rückgemeldet wurden.) Grundsätzlich werden wir die Aktivitäten anderer betroffener Akteure unterstützen um die Planung ökologisch noch zu verbessern und die Vorgaben im Sinne eines einheitlichen Gesamtbildes zu präzisieren.</p>	<p>Die derzeit geltenden Vergaberichtlinien, die vom Gemeinderat beschlossen wurden, werden angewandt.</p>
<p>PS Die beteiligten Stadtplaner sollten sich ein Beispiel an Jan Gehl nehmen. Dann wäre der Mittlere Bereich ein Park oder eine Gemeinschaftsfläche mit viel Grün und ohne Versiegelung, einer perfekten Fahradanbindung an den Rest der Gemeinde etc. Zumindest auf Landesebene versucht man seinen Empfehlungen zu folgen. Aber leider ist das noch nicht auf Gemeindeebene angekommen. Schade!</p>	<p>Die Planung und Schaffung von Parks, Grün- und Freiräumen im Sinne von Jan Gehl ist im Zusammenhang mit der Siedlungsgröße zu sehen. Poltringen ist keine Großstadt wie Kopenhagen.</p> <p>Jan Gehl (* 17. September 1936) ist ein dänischer Architekt und Stadtplaner aus Kopenhagen, Gründer von Gehl Architects, Kopenhagen, sowie emeritierter Professor der Königlichen Dänischen Kunstakademie. Einen besonderen Fokus legt Gehl auf die Verbesserung der städtebaulichen Infrastruktur und die Optimierung der Lebensqualität der Menschen sowie insbesondere der Fußgänger, Radfahrer, Senioren und der Familie. Quelle: Internet</p>

**Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen  
Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie  
der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

**Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen****Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie  
der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB****1 1. Bürger/-in „K“**

72119 Ammerbuch – Stellungnahme vom 17.09.2020

Anregung	Stellungnahme
<p>Bei uns in Poltringen wird das Neubaugebiet „Hottenberg West“ geplant. Darüber könnte man sich freuen, wenn man - wie wir - kleine Kinder und zu wenig Platz hat, aber leider hat sich die Verwaltung sehr wenig um Natur- und Umweltschutzaspekte gekümmert, die in der bisherigen Abwägung deswegen nicht zum Tragen gekommen sind. Als Biologin ist mir wichtig, diese weiterzugeben. Meiner Meinung nach ist die Bebauung aus dieser Sicht nicht vertretbar.</p> <p>Zunächst bin ich der Meinung, dass die Abwicklung des Verfahrens im Schnellverfahren nach §13b BauGB ohne ausführliche Umweltverträglichkeitsprüfung zweifelhaft ist. Ich bin keine Juristin, aber nach meinem Verständnis des Gesetzestextes ist ein solches Verfahren nur zulässig, wenn keine erheblichen Umweltauswirkungen zu befürchten sind. Dies ist meiner Ansicht nach aber der Fall.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich nämlich in nur etwa 400 m Entfernung vom Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet Ammertalhänge. Es ist mit diesem durch Heckenstrukturen verbunden. Eine Hecke mit einem Staudensaum, der wärmeliebende Pflanzen enthält, zieht sich auch durchs Plangebiet. Hecken und Feldgehölze sind nach Landesnaturschutzgesetz geschützte Biotope, genauso wie Staudensäume trockenwarmer Standorte. Die Hecke ist von der LUBW, wie über den Kartenserver im Internet (<a href="https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/">https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/</a>) nachzuschlagen ist, als geschütztes Biotop kartiert. Sie ist außerdem als Kernfläche des Biotopverbunds für mittlere Standorte verzeichnet. Das Gebiet liegt zusätzlich im Trinkwasserschutzgebiet.</p> <p>Es ist für den Arten- und Naturschutz extrem wichtig, dass Biotopschutz und die Vernetzung von Lebensräumen beachtet werden.</p> <p>Der Biotopschutz ist wichtig, weil es viele zum Teil sehr seltene Arten gibt, die man aufgrund guter Tarnung nur sehr schwer findet. Ein Beispiel ist die auch in größeren Heckenstrukturen lebende Haselmaus, die laut Verbreitungskarte des Bundesamtes für Naturschutz regional vorkommt, aber aufgrund ihrer versteckten Lebensweise kaum aufzufinden ist. Es ist allerdings gut möglich, festzustellen, ob geeignete Lebensräume für schwer nachzuweisende Tiere vorhanden sind.</p> <p>Die Hecke im Plangebiet bietet viele Lebensräume, und zwar mehr als die meisten in der Umgebung. Das liegt unter anderem daran, dass es den trockenwarmen Staudensaum am Heckenfuß gibt, wo außerdem eine Abbruchkante und Erdblößen vorhanden sind. In der Abbruchkante finden sich zahlreiche Löcher unterschiedlichster Größe, von winzigen Insektenbauten bis zu Bauten von Kleinsäugern. Vor dem Heckenfuß befindet sich ein flacher Graben, der von Pflanzen gesäumt ist. Die verwilderten Obstbäume und Sträucher in der Hecke, die wärmeliebenden Pflanzen und diejenigen am Wegrand bieten ganzjährig Blüten, die Insekten besuchen können, und Früchte, von denen sich Tiere ernähren können. Vor der Hecke bleiben auch vertrocknete Pflanzenstengel stehen, in denen Insekten nisten können, die dafür keine Löcher im Boden nutzen. In der Hecke gibt es liegendes und stehendes Totholz, auch dies kann ein Nistplatz sein. Kuhlen am Heckenfuß deuten an, dass sich dort Tiere verstecken. Es gibt einen überwucherten Steinriegel, der ebenfalls ein Versteck sein kann. Am Rand der bisherigen Bebauung, abseits der erwähnten Hecke, gibt es einen weiteren, feuchteren Graben. Die beiden Äcker im Gebiet sind eher intensiv bewirtschaftet, es gibt dort aber trotzdem auch Ackerbegleitflora. Diese sollte nicht allein als „Unkraut“ verstanden werden. Insekten, die auch</p>	<p>Das Verfahren nach § 13b BauGB ist zulässig, wenn neben anderen Vorschriften „keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b („die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes“) dagegenstehen.“</p> <p>Die naturschutzrechtlichen Belange werden zu einem späteren Zeitpunkt abgewogen.</p>

# Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen

## Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Kulturpflanzen bestäuben, können sich zum Beispiel nicht zu diesen bewegen, wenn es in der Feldflur keine blühenden Pflanzen gibt, an denen sie ihre Energievorräte auffrischen können.

Die oben erwähnte Biotopvernetzung ist entscheidend wichtig für die Erhaltung der Artenvielfalt, denn zu kleine, isolierte Populationen sterben schnell aus. Einerseits kommt es zu Inzucht, und andererseits ist es auch nicht mehr möglich, dass natürliche Bestandsschwankungen von außen ausgeglichen werden. Die Hecke im Plangebiet ist wichtig für die Biotopvernetzung im Bereich nördlich von Poltringen und in Richtung Schönbuch. Sie hat eine besonders hohe Bedeutung durch ihre direkte Verbindung mit dem NSG Ammtalhänge, weil sie zur Vernetzung der Populationen dort lebender seltener Arten beiträgt.

Im Gebiet leben zum Beispiel folgende Arten ((V) Vorwarnliste BW, (3) laut Roter Liste BW gefährdet, (2) stark gefährdet, häufigere Arten sind meist nicht erwähnt, bei Bedarf kann ich eine umfangreichere Liste zur Verfügung stellen):

**Laubfrosch (*Hyla arborea*) (2)(FFH Anhang IV)** – regelmäßig im Sommer in unserer Wassertonne und im Garten (Kreuzung Poltringer Hauptstraße/Schloßweinbergstraße, sehr nah am Gebiet) zu finden, daher kenne ich die Quaklaute der Frösche, die auch in der Hecke im Plangebiet und in dessen Umgebung zu hören sind.

Der Laubfrosch klettert sehr geschickt im Gebüsch und kann auch Wände hochklettern. Er braucht Hecken als Lebensraum dringend (nachzulesen zum Beispiel auf der Seite des Bundesamts für Naturschutz). Es ist nicht möglich, die Art im bebauten Umfeld oder bei Bauarbeiten vor dem Verkehr zu schützen, da die Tiere jegliche Barriere mit Leichtigkeit überwinden (in unserem Garten springen sie aus der Wassertonne direkt an die Hauswand oder in den nächsten Busch).

**Schlingnatter (*Coronella austriaca*)(3)(FFH Anhang IV)** – Im Umweltbericht zum Bebauungsplan ist der Totfund einer Schlingnatter am Rand des Gebietes erwähnt. Wir hatten 2014 ein Jungtier im Garten (wie gesagt sehr nah am Gebiet). Mir ist unverständlich, warum der Gutachter annimmt, dass die Schlingnatter nur auf der Wiese neben dem Gebiet und nicht darin vorkommt. Die Hecke und der trockenwarme Heckenfuß sind ein guter Lebensraum für Schlingnattern. Es gibt dort Nahrung wie Mäuse, Spitzmäuse (auch selten) und große Insekten wie Heuschrecken, und Verstecke wie den überwachsenen Steinriegel und die erwähnten Mauselöcher, in denen die Tiere sich zur Winterstarre zurückziehen können. Schlangen gehen vor der nächsten Mahlzeit oder dem Winter nicht zum Katasteramt und fragen, welche Pläne Menschen mit ihrem Revier haben. Sie fressen dort, wo es Nahrung gibt, und verstecken sich im Winter an Plätzen, die frostgeschützt sind.

**Artenreiches Insektenvorkommen mit zahlreichen Wildbienen** – Am Heckenfuß in den Erdabbrüchen nisten zahlreiche Wildbienen, weiter oben viele Hummeln. Unter den Wildbienen sind mindestens zwei laut Roter Liste BW gefährdete Arten, Megachile pilidens und Coelioxys afra und einige weitere, die aufgrund von Bestandsrückgängen in die Vorwarnliste aufgenommen wurden. Es gibt eine Vielzahl von sehr bedeutenden Nützlingen, wie parasitische Wespen verschiedener Gruppen, Schwebfliegen, Raupenfliegen, Marienkäfer, Florfliegen und Spinnen. Schmetterlinge sind ebenfalls regelmäßig zu beobachten, unter anderem mehrere Bläulingsarten, die in Baden - Württemberg auf der Vorwarnliste stehen. Außerdem gibt es den Himmelblauen Bläuling (*Lysandra bellargus*)(3).

### Jagdrevier von Tieren

Im Gebiet waren im Sommer täglich Mehlschwalben (*Delichon urbica*)(V) und Rauchschwalben (*Hirundo rustica*)(3) auf – und ab fliegend und in größerer Zahl zu beobachten. Schwalben nisten zum Beispiel im Stall des Gestüts im Poltringer Schloß. Es ist anzunehmen, dass das Plangebiet für sie ein relevantes Jagdrevier im Nahbereich darstellt.

Nachts sind um die Hecke jagende Fledermäuse (alle Arten sind im Anhang IV der FFH – Richtlinie verzeichnet) anzutreffen. Es handelt sich aufgrund verschiedener Lautäußerungen vermutlich um mindestens zwei Arten, genau bestimmen lassen diese sich aber mit einem einfachen Detektor nicht.

# Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen

## Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

### Weitere Tiere

- Wahrscheinlich gibt es auch Eidechsen, ich habe ein braun gefärbtes Tier in der Größe und Bewegungsweise einer Eidechse (Beine seitlich des Körpers) in der Hecke verschwinden sehen. Das Tier war aber zu schnell verschwunden, um es genau zu bestimmen
- Teichfrösche (Rana kl. esculenta) - Im Graben am Rand der jetzigen Bebauung leben Teichfrösche. Die Datenlage zum Teichfrosch lässt keine genaue Gefährdungseinschätzung zu, diese ist auch schwierig, da es sich um eine Kreuzung von Seefrosch und Kleinem Wasserfrosch handelt. Die Ausgangsarten sind gefährdet beziehungsweise es wird eine Gefährdung angenommen.
- Goldammer (Emberiza citrinella)(V), Klappergrasmücke (Sylvia curruca)(V), Haussperling (V – ja, Spatzen sind wegen zeitweise dramatischer Bestandsrückgänge tatsächlich auf der Vorwarnliste verzeichnet!), Weinbergschnecke (Helix pomatia)(V), Feldgrille (Gryllus campestris)(V) - und auch viele weitere häufigere Arten

### Pflanzen

Im Gebiet gibt es viele wärmeliebende Pflanzenarten, darunter stehen Karthäusernelke (Dianthus carthusianorum), Schlangenlauch (Allium scorodoprasum) und Rankenplatterbse (Lathyrus aphaca) auf der Vorwarnliste.

In der Poltringer Umgebung gibt es in verschiedenen Äckern gefährdete und stark gefährdete Ackerbegleitpflanzen. Diese sind einjährig und erscheinen sporadisch immer wieder an verschiedenen Stellen. Damit sie überleben können, ist wichtig, dass ausreichend nicht zu intensiv bewirtschaftete Ackerfläche zur Verfügung steht. Am Rand eines der Äcker im Plangebiet war der Blaue Gauchheil (Anagallis foemina) (3) zu finden.

Es war mir nur möglich, dass Gebiet im Juli und August ausführlich zu beobachten. Es ist aufgrund der relativ vielfältigen Lebensraumstrukturen damit zu rechnen, dass weitere Untersuchungen insbesondere im Frühjahr zum Auffinden weiterer seltener Arten führen. Ich habe bereits mehrere „Verdachtsfälle“ weiterer gefährdeter Arten, die noch der Überprüfung bedürfen.

Wer Detailinformationen (Literaturangaben etc.) möchte, kann sich gern bei mir melden. Ich habe sehr viele Fotos gemacht und kann manches, wenn nötig auch am Standort zeigen.

### Weitere Aspekte abgesehen vom Artenschutz sprechen gegen eine Bebauung:

- In dem Taleinschnitt, der überbaut werden soll, sammelt sich bei Starkregen viel Wasser. 2016 hat sich dies zu reißenden Bächen auf beiden Seiten des Tales entwickelt. Derartige Sturzfluten könnten für mögliche Bewohner des Gebietes sehr gefährlich werden, da sie Räume und Vertiefungen innerhalb kürzester Zeit volllaufen lassen können. Eine normale Berechnung von Kanalisation und Retentionseinrichtungen ist in Bereichen, in denen sich viel Wasser sammelt und hohe Strömungsgeschwindigkeiten erreicht, nicht hinreichend, um echte Sicherheit zu bieten. Dass Entwässerungseinrichtungen versagen, ist häufig, kann banale Ursachen haben (durch Gewitterböen umgewehte Mülltonnen und herumfliegende Gegenstände aller Art, zusammengeschwemmt Material, folgende Verstopfung) und ist nicht zuverlässig verhinderbar. In einem Tal mit relativ breitem Boden ist strömendes Wasser besonders gefährlich, weil nicht gut vorhersehbar ist, wohin es sich bewegt.

- Es ist in Bezug auf Klima und Belüftung von Siedlungen sehr ungünstig, Taleinschnitte zu bebauen, da sich dort Kaltluftströmungen bewegen (Die „Städtebauliche Klimafibel“ fasst detailliert Erkenntnisse zum Siedlungsklima zusammen, man findet sie als pdf-Datei im Internet). Das Tal im Planungsgebiet ist das letzte unbebaute in Poltringen. Die Belüftung des Dorfkerns könnte beeinträchtigt werden.

Neben dem Bebauungsplan wurde auch ein Konzept für die Beseitigung des Niederschlagswassers erarbeitet und im Plan berücksichtigt.

Die Kaltluftströme werden durch die geplante Bebauung nicht erheblich beeinträchtigt.

**Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen**  
**Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie**  
**der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Boden ist laut Gutachten teils sehr flachgründig. Tiefbauarbeiten und alle Bauarbeiten in anstehendem Gestein (Presslufthammer am Bagger montiert) sind langwierig und teuer. Außerdem sind sie eine extreme Lärmbelastung für Anwohner. Auf dem Grundstück oberhalb unserer Wohnung wurde auf diese Art ein Wasseranschluss gelegt, was mit ganztägigen Arbeiten an sechs Tagen in der Woche wochenlang gedauert hat.</li> <li>- Die Bebauung beeinträchtigt den sehr stark von Radfahrern und Fußgängern aus der näheren und weiteren Umgebung genutzten Weg nördlich von Poltringen, weil die Häuser am Ortsrand in das weitläufige Alpenpanorama ragen werden, das diesen so attraktiv macht. Im Gegensatz zu den oft geäußerten Vorwürfen, Anwohner würden „nur protestieren, weil man ihnen die Aussicht verbaut“ würde ich sagen, dass ganz besonders die öffentlich zugängliche Landschaft unter der Bebauung leiden und viel, was heute allgemein zur Erholung nutzbar ist, privatisiert würde. Wenn man eine zu kleine Wohnung hat, ist es ein Segen, wenn man freie Landschaft zur Bewegung zur Verfügung hat. Neubauten würden nur sehr wenigen nützen, aber allen die Erholungsräume verbauen.</li> <li>- Im Bebauungsplan Hottenberg Nord ist festgelegt, dass der überplante Taleinschnitt als Grünzug freigehalten wird. Die Anwohner haben ihre Häuser teils baulich bewusst nach diesem Versprechen gestaltet (z.B. sehr große Fenster) und mehrere empfinden die Planung als extremen Vertrauensbruch. Die wegen erheblicher Umweltauswirkungen hohen naturschutzrechtlichen Kompensationsauflagen zum vorherigen Bebauungsplan Hottenberg Nord sind im Übrigen soweit ich dies überblicke nicht in nennenswertem Umfang erfüllt worden.</li> <li>- In Anbetracht der Tatsache, dass die Entwicklungen zum Klimawandel in den letzten Jahren sehr schlecht sind (massive Waldbrände, Dürre, Meeresspiegelanstieg, sehr ungünstige Prognosen zur Gletscherschmelze), erscheint es nicht vernünftig, auch nur kleine Flächen, die der Nahrungsmittel- und Trinkwasserversorgung dienen, aufzugeben. Erst am 9.9. meldete das Schwäbische Tagblatt auf der Titelseite bedenklich niedrige Wasserstände in Baden-Württembergischen Flüssen.</li> </ul> <p>Es wäre durchaus möglich, den Standort sowohl wirtschaftlich als auch naturverträglich zu nutzen. Man könnte auf dem unteren, für den Getreideanbau weniger geeigneten Acker eine gemischte Obstkultur anlegen und das Gelände flach terrassieren, um Wasser besser im Boden zu halten (was auch die Sturzflutgefahr mindern würde). Eine Obstkultur (möglichst bio, mindestens sehrpestizidarm) würde von den zahlreichen Bienen und Hummeln profitieren und diese vom Obstbau. Lokal angebautes Obst könnte man zum Beispiel vermarkten, indem man ein Cafe in Poltringen ansiedelt. Ein Cafe könnte ein Anziehungspunkt nicht nur für Poltringer selbst, sondern auch für die immer zahlreicher werdenden Radfahrer sein, die den Ammtalradweg und auch den landschaftlich sehr attraktiven Weg vom nördlichen Poltringer Ortsrand nach Reusten nutzen.</p> <p>Ich bitte den Gemeinderat, den Beschluss über die Bebauung nochmals zu überdenken und von einer Bebauung abzesehen.</p>	<p>Tiefbauarbeiten und andere Bauarbeiten sind zeitlich begrenzt und werden entsprechend den gesetzlichen Vorschriften durchgeführt.</p> <p>Ein Recht auf freie Aussicht besteht nach dem BauGB in diesem Falle nicht und kann vernachlässigt werden. Die Schaffung von Wohnraum wird höher gewichtet als das angesprochene Freizeitverhalten. Die naturschutzrechtlichen Belange werden zu einem späteren Zeitpunkt abgewogen.</p> <p>Die im Bebauungsplan „Hottenberg Nord“ und „Hottenberg Süd“ festgesetzte öffentliche Grünfläche wird mit dem Bebauungsplan „Hottenberg West“ überlagert und bleibt weiterhin als öffentliche Grünfläche festgesetzt und erhalten. Die naturschutzrechtlichen Belange werden zu einem späteren Zeitpunkt abgewogen.</p> <p>In dem Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Versickerung des Niederschlagwassers getroffen.</p> <p>Aufgrund der fehlenden gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken und dem weiteren Bedarf an denselben, wird an dem Bebauungsplan festgehalten.</p>
	<p><b><u>Beschlussvorschlag: Der Stellungnahme wird zugestimmt.</u></b></p>

**Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen**  
**Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie**  
**der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

**1 .1 Bürger/-in „K“**

72119 Ammerbuch —Stellungnahme vom 17.09.2020

<b>Anregung</b>	<b>Stellungnahme</b>
<p>In Bezug auf das Bebauungsplanverfahren Hottenberg West in Poltringen sehe ich zahlreiche Aspekte, die in der bisherigen Abwägung unzureichend zum Tragen gekommen sind. Diese möchte ich in meiner Stellungnahme darstellen.</p> <p><b>Umweltaspekte</b></p> <p><u>Arten – und Biotopschutz</u></p> <p>Im Folgenden ist angegeben, welchen Status die vorgefundenen Arten in der Roten Liste Baden-Württemberg zur jeweiligen Organismengruppe haben. Der Status (V: Vorwarnliste, 3: gefährdet, 2: stark gefährdet) ist an erster Stelle in Klammern gesetzt, darauf folgt ein möglicher weiterer Schutzstatus. Häufige Arten sind nur erwähnt, wenn sie eine spezielle ökologische Bedeutung haben.</p> <p><u>Biodiversitätsbezogene Standortbedingungen im Bereich der Hecke</u></p> <p>Die das geplante Neubaugebiet mittig von Nord nach Süd durchziehende Hecke enthält zahlreiche Elemente, die als Nistplatz, Nahrung oder Versteck für Tiere dienen können.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Der Fußbereich der sich durch das Gebiet ziehende Heckenstruktur ist von wärmeliebenden Pflanzenarten wie Allium oleraceum, Allium scorodoprasum (V), Dianthus carthusianorum (V), Galium verum, Lathyrus aphaca (V), Ononis repens, Veronica teucrium und Vicia tenuifolia gekennzeichnet. Am Rand des Schotterwegs befindet sich ein Streifen mit Ruderalpflanzen (Pflanzen vom Menschen beeinflusster oder natürlich gestörter Standorte) wie zum Beispiel Melilotus albus, Medicago falcata und Medicago sativa, Torilis japonica und Verbena officinalis. Die Hecke selbst besteht zu großen Teilen aus wild gewachsenen Obstbäumen unterschiedlichen Alters, darunter vielen Zwetschgen. Ansonsten sind in manchen Bereichen Schlehen vorherrschend, und es sind zum Beispiel auch Rosen und Weißdorn vorhanden. Im Plangebiet gibt es über das ganze Jahr verteilt blühende Pflanzen.</li><li>- Im Heckenfuß gibt es in mehreren Bereichen Erdlößen und Erdabbrüche. In diesen finden sich Löcher unterschiedlichster Größe, sowohl winzige Insektenbauten als auch solche, die von Kleinsäugern bewohnt werden. Immer wieder kann man beobachten, wie Bienen und Hummeln die kleinen Löcher verlassen oder hineinkriechen.</li><li>- In der Hecke gibt es liegendes und stehendes Totholz, herumliegende Steine und einen überwucherten Steinriegel, wo sich Tiere verstecken können. Um die Hecke herum sind vorjährige, trockene</li></ul>	<p>Die naturschutzrechtlichen Belange werden zu einem späteren Zeitpunkt abgewogen.</p>

**Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen**  
**Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie**  
**der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Pflanzenstengel vorhanden, in denen manche Insekten nisten. Die Hecke ist im unteren Bereich sehr breit und bietet dadurch im Inneren auch Schatten. Trittpfade und Kuhlen am Heckenrand deuten an manchen Stellen darauf hin, dass dort immer wieder Tiere lagern.

- Manche der älteren Obstbäume enthalten kleinere Höhlungen.

- In der Hecke liegen Schneckenhäuser, in solchen nisten ebenfalls manche Insekten. Die Hecke im Gebiet bietet durch den trockenwarmen Heckenfuß, Erdblößen und viele Verstecke im Vergleich zu anderen Hecken in der Umgebung besonders viele unterschiedliche Kleinlebensräume.

Laut §33 des Gesetzes des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft sind gesetzlich geschützte Biotope (F1) unter anderem

[...]

3. Staudensäume trockenwarmer Standorte

[...]

6. Feldhecken, Feldgehölze, Hohlwege, Trockenmauern und Steinriegel, jeweils in der freien Landschaft.

[...]

Der Heckenstandort im Plangebiet erfüllt die oben fett gedruckten Definitionen. Die Heckenstruktur im Plangebiet ist außerdem von der LUBW als Biotop nach Naturschutzgesetz kartiert (F2).

Biodiversität im Plangebiet

*Schlingnatter (Coronella austriaca) (3) (FFH – Richtlinie Anhang IV, streng geschützt nach Bundesnaturschutzgesetz)*

Im Naturgarten des Hauses östlich der Kreuzung Schloßweinbergstraße/Poltringer Hauptstraße sonnte sich 2014 ein Jungtier einer Schlingnatter in einem Beet. Da der Garten sich in unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet und unwahrscheinlich ist, dass das Tier über die stark befahrene Poltringer Hauptstraße oder aus der dichteren Wohnbebauung eingewandert ist, ist zu vermuten, dass es aus dem Plangebiet oder dessen näherer Umgebung kam. Schlingnattern sind von weiteren Anwohnern in der näheren Umgebung nördlich und südlich des Gebietes beobachtet und auch fotografiert worden. Im Umweltbericht zum geplanten Neubaugebiet ist der Totfund einer Schlingnatter am Rand des Gebietes erwähnt. Der trockenwarmer Heckenfuß im Gebiet ist als Lebensraum für Reptilien geeignet. Flurstücksgrenzen sind für Reptilien weder sichtbar noch relevant. Insofern ist wahrscheinlich, dass der gesamte Bereich der Hecke, insbesondere der trockenwarme Heckenfuß, auch zum Lebensraum der Schlingnatter gehört. Schlingnattern ernähren sich unter anderem von Kleinsäugern wie Mäusen, Spitzmäusen und großen Insekten, die im Bereich des Heckenfußes vorkommen und ihn damit zu einem geeigneten Jagdrevier machen. Da die Hecke einen überwucherten Steinriegel und viele Bauten von Kleinsäugern enthält, bietet sie der Schlingnatter auch mögliche Überwinterungsverstecke.

Schlingnattern sind ungiftig und können Menschen allenfalls sehr geringfügig verletzen, wenn sie bei Bedrohung zubeißen. Da sie auch Mäuse fressen, sind sie als nützlich anzusehen.

*Laubfrosch (Hyla arborea) (2) (FFH – Richtlinie Anhang IV, streng geschützt nach Bundesnaturschutzgesetz)*

Im Garten des Hauses östlich der Kreuzung Schloßweinbergstraße/Poltringer Hauptstraße erscheinen im Sommer regelmäßig Laubfrosche in den Wassertonnen, oft mehrmals im Jahr. Der Garten ist am

**Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen**  
**Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie**  
**der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

oberen Ende etwa 10 Meter von der Taläckerstraße entfernt und auf der anderen Straßenseite gibt es Hecken und einen Graben mit Büschen, die sich bis zum Plangebiet ziehen. Im Juli, August und September 2020 waren in den Hecken oberhalb der Schloßweinbergstraße und Taläckerstraße und auch im Plangebiet selbst immer wieder Laubfrösche zu hören, die sich durch ihr charakteristisches „blechernes“ Quaken bemerkbar machten. Dieses war auch mitten in der Hecke der Fall, die sich durch das Planungsgebiet zieht.



Laubfroschtypische Quaklaute, Plangebiet und Nahbereich, August und September 2020, Basis: OpenStreetmap

Selbst wenn man annimmt, dass man das Quaken von Laubfröschen und Teichfröschen (auch im Gebiet, siehe unten) verwechseln könnte, obwohl Laubfrösche eine merklich andere Tonlage besitzen, sind Teichfrösche bei weitem keine so guten Kletterer wie Laubfrösche und würden nicht inmindestens zwei Metern Höhe in einer Hecke sitzen.



Laubfrosch in der Wassertonne, Poltringen, Schloßweinbergstraße, Juli 2020

Das Bundesamt für Naturschutz gibt als Gefährdungsursachen des Laubfrosches unter anderem an (F3):

„Der Laubfrosch ist hauptsächlich durch die Veränderung und Zerstörung seiner Lebensräume und die Verinselung der Vorkommen gefährdet.

[...]

- Verlust vielfältig gegliederter Landschaften (dort können selbst Laichgewässer in Äckern genutzt werden)

**Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen**  
**Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie**  
**der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

- Flächendeckende Nutzung der Landlebensräume: Verlust von vertikalen Lebensraumelementen (Sitzwarten), Sonderstrukturen (Brombeergebüsche, Steinhaufen etc.), unzureichendes Nahrungsangebot für die Frösche
- Höherer Nutzungsdruck im Winterquartier – Feldgehölze, Hecken, Wald (Sammlung von Totholz, Ganz-Baum-Nutzung inkl. Stubben mit schweren Maschinen etc.)
- [...]
- Zunehmende Zerschneidung der Landschaft und damit räumliche Trennung von Teilpopulationen (eingeschränkter Genaustausch, geringe Ausbreitungschancen)
- Errichtung von Verkehrswegen und Baugebieten: kein Schutz durch stationäre Amphibienschutzanlagen an Straßen möglich“  
Insofern ist die Anlage eines Neubaugebiets in einem Revier des Laubfrosches als eine der wesentlichen Gefährdungsursachen der stark bedrohten Art anzusehen.

*Artenreiches Insektenvorkommen im Bereich der Hecke*

Im Bereich des Heckenfußes gibt es ein artenreiches Vorkommen von Bienen und Hummeln. Nur ein Bruchteil der Arten lässt sich anhand von Fotos identifizieren. Es handelt sich unter anderem um *Anthidium strigatum* (V), *Bombus sylvarum* (V), *Coelioxys afra* (3), *Halictus scabiosae* (V), *Megachile pilidens* (3), *Melitta leporina* (V) und *Xylocopa violacea* (V).



*Coelioxys afra* (links) und *Megachile pilidens* (rechts), Heckenstandort im Plangebiet, Juli 2020

Weiterhin sind einige Schmetterlingsarten anzutreffen, darunter der Kleine Feuerfalter (*Lycaena phleas*) (V), der Kleebläuling (*Everes argiades*) (V), der Himmelblaue Bläuling (*Lysandra bellargus*) (3), der Rotkleebläuling (*Polyommatus semiargus*) (V) und der Kleine Perlmuttfalter (*Issoria lathonia*) (V).

**Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen**  
**Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie**  
**der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**



Kleiner Feuerfalter (*Lycaena phleas*, links), Kleebläuling (*Everes argiades*, rechts), Hottenberg West, Juli 2020



Himmelblauer Bläuling (*Lysandra bellargus*) im Plangebiet, 3.9.2020

Es gibt außerdem Grabwespen der Gattungen Cerceris (Knotenwespen) und Ectemnius, Hornissen (*Vespa crabo*, besonders geschützt, groß, aber vergleichsweise friedfertig, der Stich von Hornissen ist im Übrigen nicht gefährlicher als der von Honigbienen und Gemeiner Wespe) sowie zahlreiche weitere Wespenarten (Vespidae, Eumenidae, Ichneumonidae, Chalcidoidea).

Besonders der trockenwarme Staudensaum der Hecke wird von zahlreichen Heuschrecken besiedelt, darunter der Feldgrille (*Gryllus campestris*) (V).

Im Plangebiet gibt es neben den Bienen, Schlupfwespen und anderen parasitischen Wespen zahlreiche weitere Tierarten, die als Nützlinge gelten, wie Spinnen, Florfliegen, Marienkäfer, Raupenfliegen und Schwebfliegen. Tiere wie Bienen, Hummeln und parasitische Wespen haben einen eindeutigen Nutzen für den Menschen (Bestäubungsleistung, Eindämmung von Schädlingen), auch wirtschaftlich, und werden kommerziell eingesetzt. Ein Unternehmen, das Nützlinge vertreibt, hat seinen Sitz zum Beispiel in Altingen.

Weitere Tierarten

*Teichfrosch (*Rana kl. esculenta*) (Daten zur Roten Liste defizitär, FFH – Richtlinie Anhang V)*

Anwohner des Wassergrabens, der das Plangebiet östlich begrenzt, haben im August 2020 in ihrem Garten einen Teichfrosch (Kreuzung zwischen Kleinem Wasserfrosch und Seefrosch) gefunden. Die Daten zur Verbreitung des Teichfrosches sind laut Roter Liste defizitär; Verbreitungsangaben sind, da

**Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen**  
**Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie**  
**der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

es sich um eine Kreuzungsform handelt, schwierig. Die Ausgangsart Seefrosch ist gefährdet (3), für den Kleinen Wasserfrosch wird eine Gefährdung angenommen (G), der Status ist aber nicht definitiv geklärt.

*Eidechsen*

In der Poltringer Umgebung sind immer wieder Eidechsen zu sehen. Unter anderem werden Eidechsen auch im Wohngebiet Hottenberg von Anwohnern beobachtet, wo sie allerdings nicht dauerhaft leben können, da sie von Katzen verfolgt werden. Anfang August 2020 verschwand ein braun gefärbtes Tier in Größe und Form einer Eidechse in der Hecke im Plangebiet, das seine Beine reptilienartig seitlich des Körpers und darüber bewegte. Die Art war aufgrund der schnellen Bewegung nicht bestimmbar, aber es dürfte sich um eine Eidechse gehandelt haben. Auch auf der anderen Seite des Ammertals gibt es Eidechsen. Im Mai 2020 war zum Beispiel oberhalb der Stephanuskirche eine Zauneidechse zu sehen. Das Vorkommen von Eidechsen bedarf näherer Untersuchung.

*Fledermäuse*

Nachts können entlang der Hecke und auf der benachbarten Wiese jagende Fledermäuse (Art unbestimmt, Sichtkontakt und charakteristische Jagdläute mit einfacherem Detektor zu hören) angetroffen werden. Aufgrund unterschiedlicher Lautcharakteristik ist von mindestens zwei verschiedenen Arten auszugehen. Alle in der EU vertretenen Fledermausarten sind in Anhang IV der FFH – Richtlinie gelistet. Das Jagdgebiet der Fledermäuse in Poltringen wird bereits durch den Bau der Seniorenanlage im Auctert verkleinert.

*Vögel*

Eine Untersuchung von Vögeln ist nur zur Brutzeit wirklich vollständig. Die Beobachtungen zu diesem Text wurden großteils im Juli, August und September 2020 gemacht, so dass zum Vorkommen von Vögeln nur begrenzte Aussagen gemacht werden können. Regelmäßig im Gebiet angetroffen werden können zum Beispiel die Goldammer (*Emberiza citrinella*)(V), der Haussperling (*Passer domesticus*)(V) und die Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*)(V). Die Klappergrasmücke ist im gesamten Heckenbereich zu hören und auch im Bereich des Gebüsches am Rand der bestehenden Bebauung. Im Gebiet jagen außerdem täglich die Mehlschwalben (*Delichon urbica*)(V) und Rauchschwalben (*Hirundo rustica*)(3), die im Stall des Gestüts am Poltringer Schloss leben. Die Schwalben können außerdem in den Wiesen bis zur Poltringer Stephanuskirche und in den Äckern entlang der Hecken beiderseits oberhalb der Ammertalkante angetroffen werden. Da sie täglich in größerer Zahl im Plangebiet hin und her fliegen, ihr Niststandort in unmittelbarer Nähe liegt und ihre bevorzugte Nahrung aus Insekten besteht, die am Standort besonders reichlich vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass dieser eine relevante Bedeutung als Nahrungshabitat für die beiden Arten besitzt.

**Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen**  
**Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie**  
**der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**



Mehlschwalbe (links) und Rauchschwalbe (rechts), Hottenberg West, August 2020

#### **Schnecken**

In der Hecke und an den Böschungen sind zahlreiche Häuser von Weinbergschnecken (*Helix pomatia*) (V) (FFH-Richtlinie Anhang V) zu finden. Bei feuchtem Wetter können auch zahlreiche lebende Exemplare angetroffen werden.

#### **Kleinsäuger**

In der Hecke leben Spitzmäuse. Die Art lässt sich bei einem schnellen Sichtkontakt nicht genauer identifizieren, ein Foto war nicht möglich. In Frage kommen würden die Gartenspitzmaus, die Hausspitzmaus und die Feldspitzmaus. Die Gartenspitzmaus ist in Baden-Württemberg vom Aussterben bedroht, für die Hausspitzmaus wird eine Gefährdung angenommen und die Feldspitzmaus ist bedroht. Auch die anderen Spitzmausarten sind im Land selten. Im dem Plangebiet nahen Garten des Hauses östlich der Kreuzung Poltringer Hauptstraße/Schloßweinbergstraße leben neben den Laubfröschen auch Spitzmäuse. Bei diesen handelt es sich um Hausspitzmäuse, insofern ist diese Art auch am wahrscheinlichsten im Plangebiet anzunehmen.

Der Standort könnte aufgrund der weitläufig vernetzten Hecken auch für Haselmäuse geeignet sein. Diese sind laut Verbreitungskarte des BfN (F4) in der Region nachgewiesen. Die Haselmaus ist im Anhang IV der FFH – Richtlinie gelistet und es wird eine Gefährdung angenommen. Aufgrund der versteckten Lebensweise ist ein Nachweis schwierig. Sowohl die Tiere als auch ihre Nester sind in dichten Hecken nur mit großem Aufwand zu finden und haben große Reviere, so dass auch die definitiv

**Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen**  
**Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie**  
**der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

festgestellte Abwesenheit von Nestern nicht zwingend bedeuten muss, dass ein geeigneter Lebensraum nicht zu einem Revier gehört. Die Hecke im Plangebiet ist in Teilen so dicht, dass es unmöglich ist, sie genau zu untersuchen. Die im Umweltbericht gemachte Annahme, dass die Art im Gebiet nicht vorkommt, ist insofern allenfalls eine Momentaufnahme.

Für Arten wie Haselmäuse, die sehr schwer aufzufinden sind, genauso aber auch für die sehr gut getarnten Schlingnattern sowie Laubfrösche, die mit ihrer grünen Farbe im Blattwerk kaum auszumachen sind, ist die Beachtung des oben erwähnten Biotopschutzes für Hecken, Feldgehölze und Staudensäume trockenwarmer Standorte extrem wichtig. Es ist sehr wahrscheinlich, dass derartige Tiere bei einer weniger ausführlichen Untersuchung übersehen werden.

*Seltene Ackerbegleitpflanzen in der Umgebung von Poltringen*

In der Umgebung von Poltringen sind viele seltene bis stark bedrohte Ackerbegleitpflanzen anzutreffen, wie zum Beispiel *Adonis aestivalis* (3), *Consolida regalis* (V), *Descurainia sophia* (3), *Lathyrus aphaca* (V) *Myagrum perfoliatum* (2), *Ranunculus arvensis* (3), *Scandix pecten-veneris* (2) und *Veronica triphylllos* (3). Als annuelle (einjährige) Pflanzen treten diese sporadisch jedes Jahr an verschiedenen Standorten auf, mit Schwerpunkten in manchen ökologisch bewirtschafteten Äckern. Diese Pflanzen sind, damit die Population stabil bleiben kann, auf hinreichend große Ackerflächen mit nicht zu intensiver Bewirtschaftung angewiesen. Jede Verkleinerung der lokalen Ackerfläche und jede Intensivierung der Kulturen bedeutet, diesen Arten dringend benötigten Lebensraum zu entziehen. Ackerbegleitflora kann in einer dichten Wohnbebauung nicht existieren, sie ist auf Böden angewiesen, die regelmäßig bearbeitet werden.

Am Rand einer der Ackerflächen im Plangebiet konnte der Blaue Gauchheil (*Anagallis foemina*) (3) festgestellt werden.



Blauer Gauchheil (*Anagallis foemina*) Hottenberg West, August 2020

*Zusammenfassung zur Biodiversität am Standort*

**Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen**  
**Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie**  
**der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Standort ist im Verhältnis zu seiner geringen Größe artenreich und besitzt eine ausgeprägte ökologische Differenzierung. Es kommen mehrere laut Roter Liste Baden – Württemberg bedrohte und mit dem Laubfrosch sogar eine stark bedrohte Tierart vor. Noch wesentlich größer ist die Anzahl der Tierarten, die wegen bekannter Bestandsrückgänge in die Vorwarnliste aufgenommen wurden. Es gibt mehrere von Bestandsrückgängen betroffene und mindestens eine bedrohte Pflanzenart. Die bedrohten Arten stammen aus sehr unterschiedlichen Gruppen von Organismen. Hier angegeben sind nur Arten, die in den Monaten Juli und August 2020 aus leicht zugänglichen Bereichen des Plangebiets beobachtet werden konnten. Aufgrund der vielen verschiedenen Kleinlebensräume am Standort ist damit zu rechnen, dass bei einer noch intensiveren Untersuchung und zu anderen Jahreszeiten viele weitere Arten, auch seltene, gefunden werden können.

Durch die Bebauung und die Zufahrtsstraße würden wesentliche Teile des artenreichen Heckenstandorts vollständig zerstört werden, unter anderem die Nistplätze der Wildbienen.

Die Laubfrösche und die Teichfrösche bewegen sich derzeit auch in die Gärten im Randbereich der Wohnbebauung. An einem hoch versiegelten und dicht bebauten Standort mit regelmäßigem Verkehr können sie aber nicht überleben. Laubfrösche benötigen insektenreiche Heckenstandorte als Nahrungshabitat. Es ist außerdem von einer Beeinträchtigung der Population durch die Bauarbeiten auszugehen. Da Laubfrösche problemlos Wände hochklettern können, ist es nicht möglich, sie effektiv vor Verkehrsgefahren oder Bauarbeiten zu schützen. Im Falle einer bereits stark bedrohten Tierart ist jede Störung von Populationen ganz besonders kritisch zu sehen.

Neben der unmittelbaren Zerstörung des Heckenstandorts und der Äcker durch Bebauung ist auch von einer Beeinträchtigung der Umgebung auszugehen, da mit einem vermehrten Aufkommen von jagenden Haustieren, insbesondere Katzen, zu rechnen ist. Dies ist in der näheren Umgebung eines Naturschutzgebietes, in dem auch störungsanfällige Tierarten geschützt werden sollen, sehr ungünstig.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Hottenberg West und vorhergehende Untersuchungen stellen bereits relevante Umweltauswirkungen durch eine mögliche Bebauung dar. Der Bericht erfasst allerdings nur einen Teil der tatsächlich im Gebiet vorkommenden Arten. Die tatsächlichen Umweltauswirkungen einer Bebauung wären erheblich größer als im Bericht angenommen.

#### ***Biotopvernetzung***

Die Vernetzung von Lebensräumen spielt eine sehr wichtige Rolle für die Erhaltung der Artenvielfalt, denn nur durch den genetischen Austausch zwischen hinreichend großen Populationen kann Inzucht verhindert werden, die ansonsten deren Aussterben befördert. In isolierten Populationen können außerdem natürliche Bestandsschwankungen nicht mehr durch Zuwanderung von Individuen ausgeglichen werden, was langfristig ebenfalls deren Erlöschen wahrscheinlicher macht.

Die Fläche der Hecke ist von der LUBW als Kernfläche des Biotopverbunds für mittlere Standorte angegeben und als Teil des 1000 m – Suchraums für trockene Standorte. Da der Heckenfuß eine wärmeliebende Vegetation mit Erdblößen aufweist, ist er für letztere Bedingungen als verbindende Fläche geeignet (F5).

Die Heckenstruktur im Gebiet steht in direkter Verbindung zum NSG Ammertalhänge, mit dem sie einen sehr großen Verbund bildet, der sich bis in den Nachbarort Reusten zieht. In Reusten sind die Heckenstrukturen durch einzelne Straßen und Wege unterbrochen, setzen sich dort aber auf gegenüberliegenden Seiten fort und ziehen sich weiter durch das Ammtal.

Im Plangebiet selbst bewegen sich die dort lebenden Laubfrösche entlang der Heckenstruktur, genauso wie Schmetterlinge und nachts jagende Fledermäuse. Aufgrund der umfangreichen Vernetzung von

**Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen**  
**Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie**  
**der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Heckenstrukturen ist der Lebensraum auch für Tiere geeignet, die größere Reviere benötigen, wie zum Beispiel Haselmäuse.

Die Hecke, die sich durch das Plangebiet zieht, reicht bis auf wenige Meter an den Rand der bisherigen Bebauung heran. In Luftlinie ist das Ende der Hecke etwa 200 m von den nächsten Heckenstrukturen nördlich von Poltringen entfernt. Dazwischen befinden sich in einem relativ schmalen bebauten Streifen auch naturnah gestaltete Gärten. Dadurch dürften sich viele Tierarten, die auf diesen Lebensraum angewiesen sind, noch vom NSG Ammertalhänge um den nördlichen Poltringer Ortsrand herum bewegen können.

Eine Bebauung im Plangebiet würde einerseits den Weg bereits stark verlängern, in einer Art, die zum Beispiel für kleine Bienenarten relevant ist (F6): „Eine entscheidende Rolle spielt die Körpergröße: kleine Arten unter 10 mm Länge fliegen generell nur 100–300 m, größere Arten über 15 mm schaffen 600–1.200 m.“ Die beiden im Gebiet vorkommenden gefährdeten Wildbienenarten Megachile pilidens und Coelioxys afra haben eine Körpergröße von unter 10 mm bis zu 10 mm.

Andererseits stellt auch die geplante Dichte der Bebauung inklusive Verkehrsflächen, Verkehr und Versiegelung unabhängig von der Distanz eine erhebliche Barriere für verschiedenste Tierarten dar und wäre deswegen für die Biotopvernetzung schädlich. Insbesondere wäre die Bebauung ein großer Schaden für das NSG und FFH - Gebiet Ammertalhänge und dessen Biotopvernetzung.

*Nicht erfolgte Kompensationsmaßnahmen*

Die geplante Bebauung ist auch dadurch ein schwererer Eingriff in die Natur, dass festgesetzte Kompensationsmaßnahmen zum benachbarten Baugebiet Hottenberg Nord, das laut Planunterlagen (Punkt 7) als erheblicher Eingriff gewertet wurde, nicht erfolgt sind, so dass der Naturraum in der Umgebung von Poltringen bereits ohne Ausgleich stark beschnitten und die Biotopvernetzung beeinträchtigt wurde. Dies macht die verbleibenden Strukturen sensibler. Es ist davon auszugehen, dass die im jetzigen Plangebiet aufgefundenen Tierarten wie Laubfrösche aufgrund geeigneter Lebensraumstrukturen (Hecken) zuvor auch im Bereich des bereits bebauten Hottenbergs vorkamen und deren Populationen durch die Bebauung und die mangelnde Kompensation beeinträchtigt worden sind.

Es waren Ausgleichsmaßnahmen auf 3,2 ha vorgesehen.

- Es gibt keine Hecke an der Ziegeläckerstraße. Vereinzelte kleine Büsche in diesem Bereich sind nichts, das die Funktion einer Hecke erfüllen kann.
- Es existiert keine „Sukzessionsentwicklung eines Feldgehölzes“ im Flurstück 2463.
- Die Hecke an der Zufahrtsstraße zum Gebiet Hottenberg West ist ein Bereich, der für das Gebiet Hottenberg Nord als Kompensationsfläche vorgesehen war. Die Kompensation in diesem Bereich würde durch die Bebauung in großen Teilen unwirksam, weil die Hecke teils zerstört und in ihrer ökologischen Funktion durch den Bau der Zufahrtsstraße stark beeinträchtigt würde; Tiere und ihre Nist – und Ruhestätten würden durch Bauarbeiten gefährdet und erheblich gestört.
- Im Bereich des Poltringer Flugplatzes sollte eine Hecke an einem Wassergraben angelegt werden. Es gibt an den Wassergräben dort aber nur vereinzelte Büsche und Bäume und keine Hecke.
- Die Baumreihe an der L 359, die als Ersatzmaßnahme eingesetzt wurde, ist in einem schlechten Zustand. Viele der Bäume haben schon kurz nach ihrer Pflanzung erhebliche Rindenschäden, vermutlich durch starke Temperaturschwankungen im Winter erlitten. Derzeit erfüllt die Baumreihe keine nennenswerte ökologische Funktion (wie Nistplatz für Vögel oder Kleinsäuger, Lebensraum und Nahrungsquelle für Insekten etc.), und es ist zu erwarten, dass ein großer Teil der Bäume nie ein Alter

Die naturschutzrechtlichen Belange werden zu einem späteren Zeitpunkt abgewogen.

# **Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen**

## **Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

erreicht, in dem dies möglich wird. Eine Straßenbaumreihe aus Zuchtbäumen ist zudem grundsätzlich nicht besonders gut geeignet, als ökologische Kompensation zu wirken, da die Störungsintensität im unmittelbaren Straßenbereich die Ansiedelung vieler Arten nicht zulässt. Die L359 ist tagsüber stark befahren und auch nachts regelmäßig. Grundsätzlich erfüllen Baumreihen nicht die gleichen ökologischen Funktionen wie Hecken. Hecken enthalten zahlreiche Pflanzen wie Schlehen, Hartriegel, Holunder, Rosen und Weißdorn, die sowohl ein Blütenangebot für Insekten als auch vielfältiges Winterfutter für Vögel und andere Tiere bieten. Hecken sind für Tiere ein Versteck, das Deckung bis zum Boden bietet. Baumreihen bieten kein so vielfältiges Nahrungsangebot. Ein älterer Baum ist ein Lebensraum, der ebenfalls vielen Tieren Lebensraum ist, allerdings anderen Arten als eine Hecke. Insofern ist er kein gleichwertiger Ersatz. Ein Jungbaum erfüllt auch viele der Funktionen älterer Bäume noch nicht. Wenn eine Hecke angelegt wird, hat sie außerdem nur eine gute Wirkung, wenn sie in einem Gebiet liegt, in dem passende Arten einwandern können. Das ist im näheren Umfeld von Verkehrswegen besonders schwierig.

- Die Entfernung einer Garage auf Flurstück 423/7 am Hottenbergweg mit Entsiegelung ist mit Sicherheit ein kleiner positiver Effekt, der aber bereits durch die innerörtliche Lage minimiert wird und in keinerlei Verhältnis zu einem Ausgleichsbedarf von 3,2 Hektar steht. Die Entfernung einer Garage kann bestenfalls den Bau einer neuen Garage oder die Bebauung eines Grundstücks kompensieren. Auf dem Hottenberg wurden aber sehr viele Häuser mit sehr vielen Garagen gebaut.

- Die angemessene Pflege von Flächen eines Naturschutzgebietes im Kornbergegert durch Entbuschung kann kaum als Kompensation eines Bauvorhabens angesehen werden. Wenn diese Flächen nicht gepflegt worden und deswegen verbuscht sind, war das ein Versäumnis und es ist keine Zusatzleistung, dieses wiedergutzumachen. Ansonsten ließe sich nach vorangehenden absichtlichen Pflegemängeln in Naturschutzgebieten fast jede Schädigung der Natur „ausgleichen“.

- Das Baugebiet Hottenberg ist nicht wie im Plan angegeben „stark durchgrün“, wie noch manche ältere Wohngebiete in Poltringen. Es gibt nicht wenige Bewohner, die Natur im Garten fördern, aber dennoch sind viele Grundstücke auf dem Hottenberg maximal durch Bebauung ausgenutzt, der Garten ist nicht selten nur ein Randstreifen von 3 bis 5 Metern und der Platz vor dem Haus ist oft ausschließlich oder überwiegend Parkplatz und kein Vorgarten. Selbst in den im Vergleich größeren Gärten gibt es kaum Platz für größere Bäume oder Büsche. Die Kompensation im Gebiet hat nur einen mäßigen Effekt, da zwischen einigen naturfreundlich gestalteten Gärten zu viele Grundstücke mit sehr hohem Überbauungsanteil, mit reiner Zierpflanzengestaltung (großflächiger Rollrasen, Thujahecken, Kirschblüte) oder gar keiner gärtnerischen Gestaltung (Schotterschüttungen, letztere nach Landesbauordnung unzulässig) liegen, die nur wenig bis fast gar keinen Lebensraum bieten. Tiere wie Eidechsen werden zudem von Haustieren (Katzen) so sehr verfolgt, dass sie nicht dauerhaft im Gebiet leben können.

- Im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Hottenberg Nord ist ein geschütztes Biotop in der Nähe der Abzweigung des Schotterweges von der Taläckerstraße eingetragen. Dieses Biotop wäre mit der geplanten Bebauung zwischen Straßen eingekesselt und erheblich beeinträchtigt.

Wären die geplanten Kompensationsmaßnahmen wie Heckenpflanzungen umgesetzt worden, hätte dies durchaus einen ökologischen Effekt für Arten entsprechender Standorte gehabt. Allerdings ist grundsätzlich festzustellen, dass die Fläche unseres Landes endlich ist, und dass überbaute Flächen deswegen nicht real ersetzt werden können. Versucht man, Bedingungen eines verlorengegangenen Standorts zu ersetzen, geht dies zwangsläufig zu Lasten eines anderen Standorts. Möchte man in der Umgebung von Poltringen Hecken und Wiesen ersetzen, gibt es keine wirklich ökologisch „wertlosen“ Flächen (zum Beispiel mit großflächiger Versiegelung, Altlastenflächen), die man so aufwerten könnte, dass dies ein echter Ersatz wäre. Die meisten Standorte in der Umgebung haben wichtige ökologische

Das Konzept folgt dem Gebot des Flächensparens im Baugesetzbuch, insofern ist die geplante Verdichtung ausdrücklich erwünscht.

# Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen

## Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Funktionen und beherbergen auch seltene Arten, manche deutlich mehr, wie die Hecke im Plangebiet, manche weniger. Im Ackerland rund um Poltringen wachsen wie oben beschrieben zahlreiche seltene und sehr seltene Ackerbegleitpflanzen, und außerdem gibt es zu schützende Vögel wie Rotmilan, Falken, Lerchen und weitere, die im Offenland leben oder jagen. Rund um Poltringen gibt es auch Feldhasen (*Lepus europaeus*)(V). Will man einer seltenen Art hier Ersatzlebensräume anbieten, bedeutet das, anderen seltenen oder von Bestandsrückgängen betroffenen Arten Lebensraum zu entziehen. Dies gilt erst Recht, da nicht nur die naturschutzfachliche „Wertigkeit“ im Sinne des Vorkommens seltener Arten ökologisch bedeutend ist.

### Nahrungsmittelversorgung

Auch „gewöhnliche“ Wiesen und Äcker, auf denen nur häufige Pflanzen wachsen, haben wichtige Funktionen. Nicht zuletzt sind landwirtschaftliche Flächen für uns selbst überlebenswichtig, da unsere Nahrung auf ihnen angebaut wird, und wir können kaum erwarten, dass Menschen in anderen Ländern der Welt, in denen Ackerbau oft viel schlechtere Bedingungen als bei uns hat, für uns die Grundversorgung übernehmen, weil wir uns noch größere Wohnflächen oder unbedingt eine eigene Haus wünschen. Auch kleine Ackerflächen können einen bedeutenden Beitrag leisten. Die Anbaufläche der Solawi Ammerbuch, die etwa einen halben Hektar groß ist, trägt zum Beispiel derzeit zur Versorgung von 68 Haushalten mit lokal angebautem Gemüse bei. Auch wenn dies keine Vollversorgung ist, kann alles, was vor Ort angebaut wird, dennoch Transportaufwand und damit verbundene Emissionen und Belastungen für Anwohner von Verkehrswegen vermeiden.

### Trinkwasserversorgung

Neben der Nahrungsmittelversorgung ist jede nicht versiegelte, unbelastete Fläche außerdem wichtig für die Grundwasserneubildung und damit für unsere Versorgung mit sauberem Trinkwasser. Die Wasserqualität wird dabei umso besser, je mehr naturnahe Flächen wie Wiesen, Wälder und unverbaute Gewässer das Wasser filtern und reinigen können. Dies ist in der ganzen Poltringer Umgebung besonders relevant, da sich zwischen Poltringen und Pfäffingen die Trinkwasserbrunnen der ASG befinden. Die gesamte Poltringer Umgebung ist Wasserschutzgebiet (F7). Dass in der direkten Umgebung des Wasserschutzgebietes nun eine große Pflegeeinrichtung geplant ist, und dazu noch ein Gewerbegebiet, ist als schädlich für die lokale Wasserversorgung anzusehen. Auch das Tal im Plangebiet entwässert Richtung Ammertal, wo sich die Trinkwasserbrunnen befinden.

Jeder Eingriff, der Bedeutung für den lokalen Wasserhaushalt und die Wasserversorgung hat, ist zur Zeit auch deswegen gravierend, weil die Dürre der vergangenen Jahre bereits zu niedrigen Wasserständen in Flüssen und Bächen (F8), zu Waldschäden und zu einer allgemeinen Verminderung des Wasserangebots führt. Die Auswirkungen von Versiegelung durch Neubauten können zwar durch umfangreiche Gebäudebegrünung verringert werden. Diese ist allerdings in der Planung gar nicht vorgesehen und wäre bei der derzeit üblichen Bauweise auch nur eine Minderung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und keine Kompensation.

Eine reale Kompensation der ökologischen Schäden von Bauvorhaben ist meist nicht möglich. Vor einigen Jahrzehnten, als die Natur noch mehr Reserven hatte, mag dies tolerabel gewesen sein. In Zeiten, in denen der Klimawandel immer deutlichere Folgen zeigt und ein dramatisches Insektensterben (F9) zu verzeihen ist, ist es das nicht mehr.

### Perspektive Klimawandel

Die Trinkwasserversorgung wird durch das geplante Baugebiet nicht beeinträchtigt.

# Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen

## Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

In den vergangenen Jahren zeigt der Klimawandel auch in der Region immer deutlichere Folgen. Durch die Dürre beginnen im Wald immer mehr Bäume abzusterben.



Absterbender Fichtenwald südlich von Poltringen, August 2020

Vertrocknete Fichten im Öfenwald, auf dem Pfaffenbergs und im Schönbuch sind aus Kilometern Entfernung zu sehen.



Waldrand am Pfaffenbergs bei Oberndorf, August 2020

Inzwischen vertrocknen an exponierteren Standorten auch ansonsten robuste Gehölze wie ältere Eichen und Buchen.

Manche Bachläufe führen bereits kein Wasser mehr, der Engwiesenbach zwischen Oberndorf und Poltringen ist zum Beispiel derzeit im oberen Teil vollständig ausgetrocknet. Am 9.9.2020 war der Wassermangel in baden-württembergischen Fließgewässern Titelthema des Schwäbischen Tagblatts. Am 5.9.2020 forderte Bundesumweltministerin Svenja Schulze aufgrund der Dürre der vergangenen Jahre eine nationale Wasserstrategie. (F10)

Weltweit hat es riesige Waldbrände gegeben, die weiteres CO<sub>2</sub> in die Atmosphäre freisetzen (F11), und zur Zeit wüteten katastrophale Brände in den USA. Dies könnte bereits ein Anzeichen für den Beginn eines selbstverstärkenden Prozesses sein, der durch menschliches Handeln nicht mehr zu bremsen ist. Abgesehen von den Waldbränden steigt der Meeresspiegel (F12), und das vollständige Abschmelzen des Eisschildes von Grönland ist mit einiger Wahrscheinlichkeit nicht mehr zu verhindern (F13, F14).

Baden – Würtemberg ist weit vom Meer entfernt und im Normalfall ist die Landwirtschaft in der Region in einer klimatisch relativ günstigen Situation. Durch den Klimawandel verursachte Extremwetterphasen können allerdings zu erheblichen Ernteeinbußen führen. Andere Länder haben noch weitaus gravierendere Folgen zu befürchten. Deutschland bezieht sehr viel Gemüse wie Tomaten, Paprika und Gurken aus dem Mittelmeerraum, wo die Wasserknappheit absehbar dazu führen kann, dass Gemüseanbau in seiner derzeitigen Form nicht mehr möglich sein wird (F15, F16, F17). Andere

# **Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen**

## **Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Anbauregionen wie die Niederlande und die deutsche Nordseeküste sind durch den Klimawandel von Überflutung bedroht. Grundsätzlich ist an der deutschen Nordseeküste ein Streifen von 10 bis 30 Kilometern auch unter normalen Umständen durch Sturmfluten gefährdet (F18). Eine weiträumige Überflutung dieses Gebietes ist historisch zum Beispiel durch die Weihnachtsflut von 1717 eingetreten. Kleinräumigere Überflutungen wie auch große Landverluste hat es immer wieder gegeben, wie zum Beispiel aus den oben referenzierten Küstenschutzplänen des Landes Schleswig – Holstein hervorgeht (S.87, S.90). Die Sicherheitsmarge der Nordseeedeiche ist derzeit auf eine hundertjährige Sturmflut ausgelegt. Eine Erhöhung von Deichen ist teuer und nicht überall problemlos möglich und effizient. Bei einem fortgesetzten Meeresspiegelanstieg kann dies in den nächsten 200 Jahren oder auch schneller kritisch werden. In diesem Fall kann eine stärkere Sturmflut jederzeit dafür sorgen, dass Teile des überflutungsgefährdeten Küstenstreifens endgültig verloren gehen. Die gefährdete Marsch in Schleswig – Holstein und Niedersachsen ist in großen Teilen sehr fruchtbare Ackerland. Möhren und Kohl aus Schleswig – Holstein werden deutschlandweit und immer wieder auch in Pfäffinger Supermärkten verkauft.

Fallen durch den Klimawandel größere landwirtschaftliche Flächen in Europa aus, wird es notwendig sein, Ersatzflächen zu finden. Da Baden – Württemberg in einem Gebiet liegt, das mittelfristig weder von extremem Wassermangel noch von Überflutung bedroht ist, kommt den hiesigen Ackerflächen für die Ernährungssicherheit im Klimawandel erhebliche Bedeutung zu.

Die Prognosen zur Entwicklung des Klimawandels sind nicht als definitive Vorhersagen zu verstehen, da sie nie alle Parameter des komplexen Klimasystems der Erde berücksichtigen und korrekt schätzen können. Die wissenschaftlich bekannten Anzeichen für die Klimaentwicklung sind allerdings in den vergangenen Jahren äußerst ungünstig. Die Waldbrände, die vermehrte Eisschmelze in den Polargebieten und eine verstärkte Methanemission (F19) lassen das baldige Erreichen eines selbstverstärkenden, in menschlichen Maßstäben irreversiblen Erwärmungseffektes befürchten. Die politischen und gesellschaftlichen Reaktionen sind weltweit absolut unzureichend, diesen Prozess zu bremsen oder die Folgen zu mindern. So lange die weitere Entwicklung nicht genauer eingeschätzt werden kann und es keine Maßnahmen gibt, die eindeutig Wirkung zeigen, muss davon ausgegangen werden, dass sehr gravierende Folgen eintreten, die große Landstriche im Süden und an den Küsten Europas unbewohnbar machen und Lebensmittel – und Wasserversorgung erheblich erschweren. In dieser Situation erscheint es unangemessen, auch nur kleine Flächen, die eine Bedeutung für Wasserhaushalt und Nahrungsmittelversorgung besitzen ohne Not aufzugeben. Besonders problematisch ist eine dichte Bebauung mit hoher Versiegelung und wenig Ausgleich durch Vegetationsstrukturen, die in jedem Fall zu einer lokalen Überhitzung, einer Beeinträchtigung des lokalen Wasserhaushalts und einer erhöhten Anfälligkeit gegenüber Starkregenereignissen führt.

### Lokale Klimabedingungen, Belüftung

Das Klima und die Belüftung von Siedlungen sind schon seit Jahrzehnten ausführlich erforscht worden, besonders früh in Stuttgart, wo es aufgrund der Kessellage schon seit langer Zeit Probleme gibt. Aus diesen Untersuchungen ist bekannt, dass sich gerade nächtliche Kaltluftströmungen durch Taleinschnitte bewegen. Genaue Werte lassen sich nur durch konkrete Messungen und Simulationen ermitteln, aber grundsätzlich ist dichte Bebauung in derartigen Bereichen besonders kritisch zu betrachten (F20). Der im Plangebiet eingeschlossene Taleinschnitt ist der letzte in Poltringen, der großteils unverbaut ist. Durch das Gebiet dringen bisher auch Westwinde weit ins Tal vor. Diese werden zwar durch die Hecke etwas gebremst, sind aber auch in deren unterem Bereich noch deutlich spürbar. Die hohe und sehr dichte geplante Bebauung könnte die Luftströmung im Taleinschnitt abschneiden und

Aufgrund der städtebaulichen Konzeption kann eine klimatologische Beeinträchtigung wie beschrieben nicht stattfinden.

# **Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen**

## **Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

damit die Belüftung des Poltringer Ortskerns verschlechtern. Dichte Bebauung mit hoher Versiegelung unterbricht im Übrigen nicht nur Luftströmungen, sondern ist ein Raum, der sich bei sommerlichen Wetterlagen stark aufheizt. Die jetzige Belüftungsfunktion des Taleinschnitts im Plangebiet würde mit der Bebauung ins Gegenteil verkehrt werden.

Die gute Belüftung von Ortschaften ist besonders aufgrund des Klimawandels nicht nur eine Komfortfrage. Die Überhitzung von Siedlungsbereichen bei Hitzewellen ist eine unmittelbare Gesundheitsgefahr und kann gerade für kleine Kinder und ältere Menschen sehr schnell lebensbedrohlich werden. Die Hitzewelle von 2003 hat zum Beispiel in weiten Teilen Europas eine erhebliche Übersterblichkeit verursacht (F21).

Zusätzlich zur Überhitzungsproblematik können sich bei verminderter Belüftung in Poltringen im Talbereich auch Abgase der Hauptstraße stauen, wenn die Belüftung schlecht ist. Dies würde die Gesundheitsbeeinträchtigung (F22) der Anwohner durch Abgase verstärken.

### Gefahr von Sturzfluten im Bereich des Taleinschnittes

Im Mai/Juni 2016 gab es in der Region eine länger anhaltende Regenperiode. Mitte Juni führte dann ein über ein bis zwei Stunden anhaltendes heftiges Gewitter an einem von Beginn an regnerischen Tag zu Überschwemmungen in Ammerbuch. Davon betroffen war auch Poltringen. Im jetzigen Baugebiet Hottenberg floß Wasser, das sich in den Äckern nahe dem Poltringer Flugplatz gesammelt hatte, bachartig durch mindestens ein Haus. Das Haus, das westlich an der Kreuzung Schloßweinbergstraße / Poltringer Hauptstraße steht, entging nur durch den Einsatz zahlreicher Nachbarn, die mit Material aus dem eigenen Haushalt und Sandsäcken von der Feuerwehr halfen, einer Überschwemmung. Die Kreuzung wurde überschwemmt. Angespülter Schotter und Erde, die Anwohner provisorisch aus dem Bereich der Gullis entfernt hatten, musste nach dem Ende des Unwetters mit einem Radlader von der Kreuzung entfernt werden. In dem Bereich, in dem der jetzige Schotterweg von der Taläckerstraße abweigt und die Zufahrtstraße des Neubaugebiets geplant ist, bewegten sich reißende Wassermassen talabwärts, welche das in diesem Bereich vorhandene Entwässerungsrohr nicht mehr vollständig aufnehmen konnte. Die Wassermassen kamen sowohl aus dem Graben im östlichen Bereich des Taleinschnitts als auch aus dem flachen Graben an der Seite des Schotterwegs und über diesen selbst. Strömendes Wasser in derartigen Mengen stellt eine erhebliche Gefahr dar. Kinder und ältere Menschen sind besonders gefährdet. Die Strömung kann zum Beispiel einen Menschen umreißen und hart gegen Gegenstände spülen, es kann Personen unter Wasser drücken, denen dann nur schwer zu helfen ist, und es kann Räume und Vertiefungen in kürzester Zeit volllaufen lassen, aus denen jemand unter Umständen nicht mehr entkommen kann. Auch Überschwemmungen in flachen Gebieten können sehr viel Schaden anrichten und Menschen gefährden. Allerdings macht ein Taleinschnitt, in dem sich Wasser von einer größeren Fläche sammelt, Starkregenereignisse durch die Kraft der auftretenden Strömung und die Schnelligkeit, mit der sich das Wasser bewegt, ganz besonders gefährlich. Der im Plangebiet befindliche Taleinschnitt, in dem Häuser gebaut werden sollen, hat im Übrigen einen breiten Boden, über den Wasser auch unerwartete Wege nehmen kann. In einem schmaleren Taleinschnitt, in dem Häuser seitlich stehen und Wasser sich gegebenenfalls entlang einer Straße im tiefsten Bereich bewegt, ist unwahrscheinlicher, dass die Bebauung überflutet wird. Im Plangebiet ist aber, wenn das Gelände modelliert wird, noch unberechenbarer, welchen Weg Strömungen nehmen könnten. Eine dichte Bebauung mit sehr hoher Versiegelung durch Verkehrswege und ohne jegliche Dachbegrünung erhöht den Oberflächenabfluss zudem stark. Dies vergrößert das beschriebene Risiko von Sturzfluten erheblich.

Diese Aussage ist für das Wohngebiet nicht relevant, wie hier beschrieben kann keine Überhitzung wie stattfinden.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan wurde eine Konzeption für die Beseitigung des Niederschlagswassers nach dem Stand der Technik und den einschlägigen Richtlinien erarbeitet und im Bebauungsplan berücksichtigt.

# Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen

## Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Kommunale Entwässerungseinrichtungen und Regenwasserrückhaltemöglichkeiten können grundsätzlich zwar für den Normalfall hinreichend berechnet werden. Extreme Starkregenereignisse sind aber selten, und es ist trotz aller Berechnungen schwer, darauf perfekt vorbereitet zu sein. Dass Entwässerungseinrichtungen bei Starkregen versagen, ist häufig. Das kann banale und nicht effektiv verhindbare Ursachen haben wie durch Gewitterböen umgewehte Mülltonnen und jegliche andere Gegenstände, die vom Wind weggeweht oder von Wasser weggespült werden. Abflüsse können verstopft werden, und gerade in hoch versiegelten Gebieten ist der folgende Abfluss an der Oberfläche wie beschrieben besonders gefährlich. Eine dichte Wohnbebauung mit hoher Versiegelung vergrößert sowohl das Problem selbst als auch die Zahl der gefährdeten Personen. Durch den Klimawandel ist zudem davon auszugehen, dass die Zahl der Extremwetterereignisse sich in absehbarer Zukunft vergrößern wird. Die dichte Bebauung im Bereich des Taleinschnitts könnte für mögliche Bewohner und auch für die Häuser unterhalb des Plangebiets eine Gefahr darstellen.

### Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Naherholung

Vom Verbindungsweg zwischen Poltringen und Reusten und den Graswegen südlich des Verbindungsweges gibt es bisher eine besonders schöne, sehr weiträumige Aussicht über die Wurmlinger Kapelle bis zur Schwäbischen Alb. Der Poltringer Ortsrand befindet sich in Tallage und wird zum Teil durch Felder und Hecken verdeckt, so dass die Naturlandschaft optisch noch deutlich größer wirkt als sie es ist. Dieser allen Bürgern zugängliche Effekt wird durch die geplante Bebauung gestört. Die geplanten Häuser sind zum Teil deutlich höher als die bisherigen im Umfeld des Plangebiets und würden über die Talkante ragen.



Ausblick über den Poltringer Ortsrand vom Verbindungsweg Poltringen – Reusten, August 2020, die Neubauten von EFH würden mittig mindestens in der Größe des blauen Hauses oder des rosafarbenen Hauses links ins Panorama ragen

Der Weg, der am nördlichen Poltringer Ortsrand vorbeiführt, wird sehr stark von Radfahrern und Spaziergängern genutzt und ist mit dem weiten Panorama bisher landschaftlich äußerst attraktiv. Diese Funktion würde durch die geplante Bebauung leiden, zumal ein weiteres Baugebiet entlang dieses Weges geplant ist. Der Weg hat eine sehr wichtige Naherholungsfunktion für die gesamte Poltringer Bevölkerung und auch für Menschen aus der weiteren Umgebung.



Radfahrer auf dem Weg nördlich von Poltringen

Im unmittelbar angrenzenden Baugebiet Gebiet „Hottenberg Nord“ kann nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes an der Nordwestecke eine max. Firsthöhe 397.50 ü. NN und an der Südwestecke eine max. Firsthöhe von 395.20 ü. NN erreicht werden. Aufgrund der topographischen Situation des Wohngebietes „Hottenberg West“ und der festgesetzten Höhenentwicklung der Gebäude kann am höchsten Punkt des Gebietes eine max. Firsthöhe von 394.80 ü. NN erreicht werden. In unmittelbarer Nachbarschaft hier von befindet sich der oben genannte Bereich mit der zulässigen Firsthöhe von 395.20 ü. NN. Dies bedeutet einen harmonischen Übergang von dem einen Wohngebiet zu dem Geplanten. Von einer Störung der Aussicht kann deshalb keine Rede sein.

Das geplante Wohngebiet beeinträchtigt diese Funktionen nicht. Für die dargestellten Baugebiete im Nordosten sind derzeit keine Planungen vorgesehen.  
Im FNP sind am nordwestlichen Ortsrand von Poltringen keine Bauflächen dargestellt.

# **Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen**

## **Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Das Plangebiet selbst wird bisher regelmäßig von Spaziergängern und Joggern zur Erholung genutzt. Gerade Hundebesitzer aus der näheren Umgebung gehen dort gern spazieren. Auch Anwohner mit Kindern benutzen den fast nie von Fahrzeugen befahrenen Schotterweg, um in Richtung des Poltringer Flugplatzes zu gehen. Mit der geplanten dichten Bebauung und einer Zufahrtsstraße ohne Gehsteig würde dieser Spazierweg für Poltringer, die im Talbereich wohnen, nicht mehr existieren, gerade auch wegen der Gefährdung kleiner Kinder durch Autos auf einer Straße ohne Gehweg. Durch das bestehende Wohngebiet zu laufen ist ein Umweg, und man muss ständig auf Autos achten, was nicht sehr entspannend ist. Man sieht Autos dort oft spät, weil manche Anwohner auf der Straße parken, obwohl ihre vorhandenen Parkplätze und Garagen frei sind. Für Menschen mit Kinderwagen und Fahrrädern wäre mit der geplanten Bebauung der kürzeste Weg aus der westlichen Ortshälfte Richtung Flugplatz und zum stark genutzten Spazierweg abgeschnitten, da es nur eine Treppe als Verbindung ins Wohngebiet Hottenberg gäbe. Der Weg vom geplanten Neubaugebiet in das Wohngebiet Hottenberg wäre außerdem mit einer Barriere versehen, die auch für Menschen mit Rollstühlen und Rollatoren aus eigener Kraft nicht überwindbar wäre.

Der Zugang zu möglichst wohnungsnaher Natur ist für die menschliche Gesundheit allgemein sehr wichtig, das gilt ganz besonders für Kinder und ältere Menschen (F23).

Gerade auch zur Zeit des Lockdowns im Frühjahr 2020 waren viele Poltringer froh, in einem nicht zu dicht besiedelten Ort zu leben, in dem man mit Abstand ungefährdet spazierengehen konnte.

Viele Menschen sind auch wegen der landschaftlich schönen Umgebung nach Poltringen gezogen und freuen sich über die noch vielfältige Natur. Deren Lebensqualität würde durch eine starke Ausweitung der Bebauung in der geplanten Dichte deutlich leiden, durch die Zerstörung eines Spazierweges im Nahbereich, durch den Wegfall eines Naturstandorts, und durch das stark beeinträchtigte Landschaftsbild. Das betrifft gerade auch Bewohner des Dorfkerns, welche die Aussicht nicht täglich vor der Tür haben oder zumindest aus oberen Stockwerken Zugang zu dieser.

Das ansprechende Alpanorama nördlich von Poltringen ist bisher jedem öffentlich zugänglich, nicht nur Anwohnern. Wer aus flachen Gegenden Norddeutschlands oder aus alten Industrieregionen wie dem Ruhrgebiet zugezogen ist, für den ist sehr schwer verständlich, wie wenig Wertschätzung die landschaftliche Schönheit der Region in der Planung genießt. Deutschlandweit ist die Landschaft im Landkreis Tübingen durch die vielfältige Topographie mit Tälern, Hängen, Kuppen und der weithin sichtbaren Schwäbischen Alb sowie durch die Naturlandschaft mit einem Wechsel von Wäldern, Feldern, Hecken und blühenden Obstwiesen im Frühjahr bisher außergewöhnlich abwechslungsreich. Viele andere Regionen Deutschlands haben nur einen Rundblick auf flache Ackerlandschaften zu bieten.

### Beeinträchtigung von Anwohnern durch Baulärm

Der Boden im geplanten Baugebiet ist laut geologischen Gutachten in Teilen sehr flachgründig. Dies gilt auch für die Fortsetzung des Hanges bis zur Poltringer Hauptstraße. In solchen Lagen muss für viele Tiefbaurbeiten mit einem an einem Bagger installierten Presslufthammer gearbeitet werden. Auf dem Grundstück östlich der Kreuzung Schloßweinbergstraße / Taläckerstraße wurde 2018 auf diese Weise der Wasseranschluß und eine Zisterne ausgeschachtet. Obwohl es nur um sehr kleinräumige Arbeiten ging, führten diese zu einer über Wochen andauernden, extremen, ganztägigen Lärmbelastung, Samstage eingeschlossen. Ein ganzes Neubaugebiet, in dem ähnlich gearbeitet werden muss, würde alle Anwohner über Jahre immer wieder derartigem Lärm aussetzen. In der Umgebung der Schloßweinbergstraße wurden neben dem erwähnten Hausbau kürzlich bereits Tiefbaurbeiten und ein weiterer Hausbau durchgeführt, die ebenfalls mit stark vermehrtem Lärm verbunden waren, genauso

Innerhalb des geplanten Wohngebietes werden Fußwegebeziehungen nicht abgeschnitten.

Die naturschutzrechtlichen Belange werden zu einem späteren Zeitpunkt abgewogen.

# **Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen**

## **Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

wie die Umleitung der B297 durch Poltringen im Jahr 2019. Weitere Belastungen dieser Art wären eine erhebliche Beeinträchtigung der Lebensqualität für die Anwohner.

Seit dem Frühjahr arbeiten viel mehr Menschen als sonst im Homeoffice und würden dies gern zumindest teilweise beibehalten. Der Lärm eines Presslufthammers ist beim Arbeiten allerdings selbst aus größerer Entfernung extrem störend.

Abgesehen von der extremen Lärmbelästigung sind Tiefbauarbeiten mit Presslufthämmern besonders langwierig und teuer.

### **Verkehrslärm und Verkehrsgefährdung**

Im Bereich der Kreuzung zwischen Schloßweinbergstraße und Poltringer Hauptstraße besteht, da die Kreuzung durch die Stützmauer an der Hauptstraße und die Mauer an der Schloßscheuer schlecht einsehbar ist, eine unübersichtliche Verkehrslage, die immer wieder auch zu Unfällen im Kreuzungsbereich oder in der Einfahrt zu Schloß und Mühle führt. Im unteren Bereich der Schloßweinbergstraße und der Taläckerstraße sieht man Fahrzeuge wegen der eng kurvigen Strecke oft erst sehr spät, besonders in dem Bereich, in dem der jetzige Schotterweg abweigt und wo die Zufahrtsstraße des Neubaugebiets geplant ist. Zusätzlich parken immer wieder Fahrzeuge an der Straße, die zusätzlich die Sicht behindern, und viele, die bergab fahren, kommen mit einer Geschwindigkeit, die der unübersichtlichen Lage nicht angemessen ist.

Im Kreuzungsbereich besteht durch anfahrende Fahrzeuge eine Form von Lärmbelästigung, die im fließenden Verkehr nicht gegeben ist. Während fließender Verkehr leichter zu tolerieren ist, kann ein einzelner Motorradfahrer oder auch Autofahrer, der spät abends, nachts und früh morgens kräftig aufs Gas drückt, schnell Anwohnern den Schlaf kosten. Würden die Bewohner des Neubaugebiets nur auf der Straße vorbeifahren, wäre die vergrößerte Anzahl der Autos vermutlich keine sehr große Mehrbelastung. Da sie aber an zwei unübersichtlichen Kreuzungen in kurzem Abstand beschleunigen würden, ist die Wahrscheinlichkeit, dass die Zahl störender Ereignisse erheblich steigt, hoch.

Dass die Bewohner des geplanten Neubaugebiets sich und ihre Kinder vorwiegend zu Fuß und per Fahrrad transportieren, erscheint unwahrscheinlich. Eine Zufahrtsstraße ohne Gehweg und mit unübersichtlichen Kreuzungen ist für Kinder gefährlich, so dass diese wahrscheinlich mit dem Auto zu allen möglichen Gelegenheiten gefahren werden, wodurch Lärmbelästigung und Verkehrsgefährdung weiter steigen.

Auch für Kinder, die aus den bisherigen Wohngebieten über die Kreuzung am Poltringer Wasserschloß zur Schule gehen, würde die Verkehrsgefährdung verstärkt.

### **Politische und gesellschaftliche Aspekte**

#### **Bürgerbeteiligung**

Die Bürger in Poltringen sind bei einer Informationsveranstaltung im Herbst 2019 mit einem fast fertigen Plan konfrontiert worden. Ein offener Austausch über Wünsche, Pläne und Bedarf vor Ort, wie er in Baden – Württemberg mittlerweile landesweit üblich ist, hat nicht stattgefunden. Bürgerinformationen – und Beteiligung fast nur über Abendveranstaltungen zu lösen, ist außerdem eine große Benachteiligung für berufstätige Eltern mit kleinen Kindern, da Eltern nicht jederzeit und oft abends aus dem Haus gehen können (ein Partner muss immer die Kinder beaufsichtigen und rechtzeitig zu Hause oder mit der Arbeit fertig sein, was nicht immer möglich ist) und auch andere abendliche Termine zu organisieren haben, wie zum Beispiel Elternabende.

Tiefbauarbeiten und andere Bauarbeiten sind zeitlich begrenzt und werden entsprechend den gesetzlichen Vorschriften durchgeführt.

Die Einmündung der Schloßweinbergstraße in die Poltringer Hauptstraße ist nach Erhebungen der Polizeibehörde kein Unfallschwerpunkt.

Zu gegebener Zeit wird mit der zuständigen Straßenbauverwaltung geprüft, ob die Situation der Zufahrten auf der südlichen Straßenseite durch Spiegel verbessert werden kann. Im Rahmen der Beteiligung wurde zu diesem Thema von der Verkehrsbehörde keine Aussage gemacht.

Bei ca. 36 Wohneinheiten innerhalb des geplanten Wohngebietes ist an einem Tag mit ca. 160 Fahrzeugbewegungen zu rechnen. Dies bedeutet keine erhebliche Zunahme der Verkehrsmengen und der Lärmpegel.

# **Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen**

## **Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Das Verfassen von ausführlichen Stellungnahmen ist auch sehr aufwändig; kurz fassen lässt sich aber nicht alles, wenn es fundiert sein soll. Berufstätige Menschen und Eltern haben dafür in der Regel wenig Zeit.

Für jüngere Menschen wären bessere Möglichkeiten zur Online-Partizipation zum Beispiel über die Homepage der Gemeinde wichtig. Ältere werden über die traditionellen Wege bereits deutlich besser angesprochen. Genauso wichtig ist, dass die Bürger bereits in der Frühphase einer Planung umfassend informiert werden. Die Erfahrungen von Bürgern sollten nicht als lästig, sondern als nützlich betrachtet werden, sie können nämlich helfen, viele Probleme zu vermeiden, die Gutachter aufgrund ihres beschränkten Zeitbudgets nie finden werden. Außerdem kann nur bedarfsgerecht geplant werden, wenn ein wirklich umfassender Austausch mit Betroffenen stattgefunden hat.

### Information der Behörden

Die Untere Naturschutzbehörde war trotz Umweltauswirkungen, die sich eindeutig bereits aus vorhergehenden Planungsverfahren ergeben, Anfang August 2020 noch nicht von offizieller Stelle über das geplante Neubaugebiet informiert. Dies ist unverständlich, denn eine gute Austausch mit dieser Stelle ab Planungsbeginn kann dazu beitragen, mögliche Probleme abzuklären, bevor viel Zeit und Geld in weitere Ausführungen investiert wird.

### Widerspruch zu bisherigen Planungen

Die Planung widerspricht der Festsetzung im Bebauungsplan Hottenberg Nord, dass die Tallage am westlichen Ortsrand als Grünzug erhalten bleibt und nicht bebaut wird. Die Besitzer der derzeit in Ortsrandlage befindlichen Häuser haben diese in der durch die Festsetzung begründeten Annahme gekauft, dass diese Lage so erhalten bleibt und ihre Häuser teils zum Beispiel mit großen Fensterfronten auch dementsprechend gestaltet. Eine hohe und dichte Bebauung in der Nachbarschaft bedeutet eine Wertminderung der Häuser und Grundstücke, von deren möglichem Eintreten die Besitzer beim Kauf so nicht ausgehen konnten. Mehrere Anwohner sehen die Planung als schweren Vertrauensbruch und dies teils auch als hohe persönliche Belastung.

Grünzüge werden im Übrigen nicht nur aus ästhetischen Gründen geplant, sondern, weil sie grundsätzlich wichtig sind, um Natur zu erhalten und eine gesunde Lebensumgebung und eine gute Lebensqualität zu bieten, gerade auch in Bezug auf das Lokalklima (siehe „Klimabedingungen“).

### Sinnhaftigkeit von Neubauten zur Entspannung des Wohnungsmarktes und Verhältnismäßigkeit

Die durchschnittlichen Wohnkosten in Baden – Württemberg sind trotz anhaltender Bautätigkeit in den vergangenen 15 Jahren sehr stark gestiegen. In diesem Zeitraum stieg die Zahl der Wohngebäude im Land zwar von 2261583 auf 2441501 (F24). Die Zahl der jährlich fertiggestellten Wohnungen ist allein zwischen 2010 und 2019 von 28842 auf 46944 stark gestiegen, mit einem Spitzenwert 2016 (F25). 2005 gab ein Haushalt in Baden – Württemberg aber noch 701 Euro für Wohnen aus, 2017 bereits 945 Euro (F26). Die Hoffnung, mit Neubauten eine Entspannung des Wohnungsmarktes zu erreichen, erfüllt sich insofern offensichtlich nicht. Im Ergebnis geschieht das Gegenteil.

Es spricht einiges dafür, dass es nicht nur sinnlos, sondern kontraproduktiv ist, zu versuchen, gegen die Wohnungsmarktklemme anzubauen. Nach dem Prinzip von Angebot und Nachfrage würde eine Senkung der Miet – und Immobilienpreise dann eintreten, wenn ein Überangebot erzeugt wird. Dies erscheint aber kaum möglich, denn das Angebot an bebaubaren Flächen sowohl für Wohnungen als auch für Gewerbe ist landesweit nahezu aufgebraucht. Der Tübinger Baubürgermeister Cord Soehlke

Das vom Gesetzgeber nach § 13b BauGB öffentlich-rechtliche Verfahren für die Aufstellung eines Bebauungsplanes wird angewandt und durchgeführt. Die Gemeinde hat darüber hinaus jedoch weit mehr an Bürgerbeteiligung getan.

Allen Belangen und Wünschen kann die Gemeinde nicht gerecht werden. Die durchgeführte Einbeziehung der Bürger in dieses Verfahren war und ist angemessen.

Die Untere Naturschutzbehörde war und ist in das Verfahren eingebunden.

Die im Bebauungsplan „Hottenberg Nord“ und „Hottenberg Süd“ festgesetzte öffentliche Grünfläche wird mit dem Bebauungsplan „Hottenberg West“ überlagert und bleibt weiterhin als öffentliche Grünfläche festgesetzt und erhalten.

Im rechtswirksamen und genehmigten FNP aus dem Jahr 2009 ist der überplante Bereich als Wohnbaufläche dargestellt, insofern musste davon ausgegangen werden, dass hier eine Wohnbauentwicklung erfolgt, insofern kann nicht von einem Vertrauensbruch und einer Wertminderung gesprochen werden.

Die naturschutzrechtlichen Belange werden zu einem späteren Zeitpunkt abgewogen.

# **Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen**

## **Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

äußerte zum Beispiel bereits am 22.3.2016 in der Diskussionsveranstaltung „Ende Gelände“, dass es dort nur noch bis etwa 2030 Flächen gäbe, auf denen aus juristischen und anderen Gründen das Bauen möglich wäre. Ähnliche Probleme haben noch weitere Städte in ganz Baden – Württemberg. In Villingen – Schwenningen wurde zum Beispiel im Gewerbegebiet „Salzgrube“ bereits im Jahr 2012 Dachbegrünung vorgeschrieben, weil Bauern nicht mehr bereit waren, Ackerland als Kompensationsflächen zur Verfügung zu stellen. Tuttlingen ist von vielen Naturschutzgebieten umgeben. Die für Gewerbegebiete verfügbaren Flächen waren 2015 mit der Planung des Gebiets „Gansäcker“ weitgehend aufgebraucht. Städte wie Heidelberg oder Mannheim hatten in den vergangenen zwei Jahrzehnten zwar große Konversionsflächen zur Verfügung, die zuvor von der US – Armee genutzt wurden, diese sind aber zwischenzeitlich auch weitgehend überplant. Schwierigkeiten, geeignete Flächen für teils dringliche Projekte zu finden gibt es in vielen Städten Baden – Württembergs. Mit jeder der Restflächen, die derzeit bebaut werden, sinkt das Angebot an noch verfügbaren Bauflächen und das bedeutet in einer Lage mit sehr hohem Interesse, dass diese immer teurer werden. Wenn der Bau eines Wohnhauses teuer ist, weil der Baugrund teuer ist, kann dieses nicht günstig an Familien vermietet oder verkauft werden, ansonsten ist der Bau nicht bezahlbar. Man kann zwar für Bedürftige eine Quote an vergünstigtem Wohnraum einplanen, aber der Bau muss trotzdem finanziert werden, und dies geschieht, indem Wohnungen ohne Sozialbindung umso hochpreisiger vermietet oder verkauft werden. Man kann so nur einem Anteil der Bedürftigen helfen, und für mittelständische Familien wird es sogar bedeutend schwieriger, bezahlbaren Wohnraum zu finden, denn diesen müssen ihn sich auf dem freien Markt suchen. Insofern ist es nicht haltbar, Neubaupläne damit zu rechtfertigen, dass man Familien bezahlbaren Wohnraum bieten möchte. Jedes verkaufte Grundstück und jeder Neubau sind derzeit vor allem ein Spekulationsobjekt auf einem überheizten Immobilienmarkt, das nur den Verkäufern nützt, und nichts, das gesellschaftlichen Nutzen erbringt. Es ist nicht verhältnismäßig, dafür Umweltschäden in Kauf zu nehmen.

Es gibt in Ammerbuch nicht wenige Familien, die zu wenig Platz haben. Dieses Problem lässt sich aber nicht dadurch lösen, dass man wertvolle Natur – und Erholungsflächen bebaut, denn diese brauchen Familien auch. Derzeit können Familien mit ihren Kindern zur Erholung noch verschiedene attraktive Spazierwege und Naturstandorte aufsuchen, die der Allgemeinheit über öffentliche Wege zur Verfügung stehen. Mit Neubauten spürbar mehr Wohnfläche anzubieten, würde bedeuten, viele dieser öffentlich zugänglichen Erholungsräume zu zerstören, und hätte aufgrund sehr hoher Grundstücks – und Baukosten außerdem den Preis noch höherer Mieten. Es ist insofern keine Verbesserung der allgemeinen Lebensqualität von Familien durch Neubauten zu erwarten, sondern eine Verschlechterung. Statistische Zahlen legen im Übrigen nahe, dass es keinen absoluten Mangel an Wohnfläche gibt, sondern vor allem ein Problem damit, vorhandene Wohnflächen so zu verteilen, dass sie wirklich den Bedürfnissen möglichst vieler Bürger entsprechen. Die Wohnfläche pro Person ist in Baden – Württemberg, wie auch im gesamten Bundesgebiet, seit Jahrzehnten gestiegen. 1986 hatte jeder Einwohner des Landes im Durchschnitt 36,4 Quadratmeter zur Verfügung, 2019 waren es 46,4 Quadratmeter (F27). Warum es trotzdem einen ungedeckten Bedarf gibt, erklären weitere Untersuchungen des Statistischen Bundesamtes (F28): Alleinstehende Menschen und Ältere nehmen im Vergleich zu Jüngeren und Familien überproportional hohe Wohnflächen ein; im Falle der älteren Menschen bleiben diese oft in Häusern zurück, die einmal für eine Familie gebaut wurden. Es ist nicht sinnvoll, zu versuchen, dieses Problem durch weitere Neubauten zu lösen.

In Poltringen sind außerdem auf dem Hottenberg noch einige unbebaute Grundstücke frei, und es gibt vereinzelt weitere Baulücken, nur die Gemeinde hat laut eigener Auskunft aus dem Frühjahr 2020 keine Grundstücke mehr anzubieten. Die am freien Markt noch in Ammerbuch verfügbaren Grundstücke und andere im Kreis Tübingen werden so teuer angeboten, dass selbst gut verdienende Familien kaum noch das Risiko eingehen, sie zu kaufen, auch wenn es noch Angebote gibt. Wie teuer Immobilien im Kreis

Zu dieser Stellungnahme ein Zitat aus der Südwespresso vom 20.10.2020 „Wohnungsmangel - Zu wenige Baugrundstücke“ „Stuttgart. Der Mangel an Baugrundstücken ist laut Wirtschaftsministerin Nicol Hoffmeister-Kraut (CDU) die größte Hürde für die Wohnungsproblematik im Südwesten. Die Kommunen müssten hier weiter einbezogen, aber auch stärker in die Pflicht genommen werden. Der Bund sei bei den Rahmenbedingungen gefordert, sagte sie nach dem vorerst letzten Spitzentreffen der Wohnraum-Allianz.“

Die Gemeinde entwickelt Wohngebiete aus denjenigen Flächen, die im Regionalplan und im genehmigten Flächennutzungsplan dargestellt sind. Die Verfahren im Rahmen der Bauleitplanung wurden und werden nach den gesetzlich zulässigen Verfahren durchgeführt.

Familien brauchen neben dem Naturraum auch Wohnraum und letzterer soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes in Poltringen geschaffen werden.

In unserem demokratischen Rechtsstaat ist es nicht möglich und auch nicht geboten, unseren älteren Mitbürgern ihren Wohnraum zu nehmen, um diesen entsprechend den in der Stellungnahme genannten Bedürfnissen zu verteilen. Die Gemeinde schafft Angebote für die unterschiedlichen Altersgruppen im Rahmen ihrer Möglichkeiten.  
Vergleichen Sie hierzu auch das Grundgesetz:

Artikel 13 (1) „Die Wohnung ist unverletzlich.“ und Artikel 14 (1) Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.

(2) Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.

(3) Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. Sie darf nur durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt. Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der

**Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen**  
**Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie**  
**der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

<p>inzwischen sind, zeigt zum Beispiel ein Blick in gängige Immobilienbörsen im Internet und den Mittwochsmarkt des „Schwäbischen Tagblatts“. Im geplanten Neubaugebiet sollen nur wenige Grundstücke von der Gemeinde vergeben werden. Dies kann die Wohnungsmarktlage kaum verbessern. Die restlichen Grundstücke werden dem freien Markt überlassen und meistbietend verkauft werden, was wiederum keiner jungen Familie hilft, im Gegenteil.</p> <p>Der Bereich des Plans Hottenberg – West ist ein Beispiel dafür, dass die Flächen, die derzeit für das Bauen zur Debatte stehen, bereits wertvolle und eigentlich nicht verzichtbare Naturräume angreifen. Dabei geht es nicht mehr nur um den Schutz besonderer und störungsanfälliger Arten, wie das vor Jahrzehnten der Fall war, als sich unsere heutige Naturschutzgesetzgebung entwickelt hat. Die Zersiedelung der Landschaft und die industrielle Landwirtschaft zerstören inzwischen immer mehr Bereiche der Natur, die für unsere eigenen Lebensgrundlagen wichtig sind, neben der oben erwähnten Wasserproblematik geht es eben um gesunden, lebendigen Boden und Insekten, die unsere Nutzpflanzen bestäuben, wie Bienen, und andere Nützlinge. In Anbetracht der Tatsache, dass nicht belegbar ist, dass aktuelle Neubauten einen positiven Effekt auf den Wohnungsmarkt haben, ist es nicht nachvollziehbar, diesen Preis in Kauf zu nehmen.</p>	<p>Beteiligten zu bestimmen. Wegen der Höhe der Entschädigung steht im Streitfalle der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten offen.</p> <p>Diese gesellschaftspolitische Thematik ist auf kommunaler Ebene nicht lösbar, hierzu sind Konzepte des Bundes und der Länder erforderlich.</p> <p>Im Rahmen des Verfahrens werden die unterschiedlichen Belange, hier: „Naturräume“ und „Bedarf an Wohnbauflächen“ untereinander und gegeneinander gerecht abgewogen.</p> <p>Die naturschutzrechtlichen Belange werden zu einem späteren Zeitpunkt abgewogen.</p> <p>Seit 2009 ist dieser Bereich im FNP als Wohnbaufläche dargestellt, aus diesem Grund können die Angrenzer nicht davon ausgehen, dass ihre Grundstücke Ortsrandlage bleiben. Eine Wertminderung kann nicht geltend gemacht werden.</p> <p>Die Vorschriften der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes sind Gegenstand des Bebauungsplanes und müssen berücksichtigt werden.</p> <p>Das Verfahren nach § 13b BauGB ist zulässig, wenn neben anderen Vorschriften „keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b („die</p>
---	---

**Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen**  
**Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie**  
**der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

<p>Die Abwicklung des Planungsverfahrens im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB ist zudem in Zweifel zu ziehen, da die Möglichkeit erheblicher Umweltauswirkungen auch ohne nähere Untersuchung anzunehmen gewesen wäre, was ein Verfahren ohne ausführliche Umweltverträglichkeitsprüfung ausschließt (F29).</p>	<p>Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes“)“ dagegenstehen.</p>
<p>Die grundsätzliche Annahme erheblicher Umweltauswirkungen begründet sich durch die unmittelbare Nähe zum NSG und FFH – Gebiet Ammertalhänge, was das Vorkommen seltener Arten bei den vorliegenden geeigneten Habitatstrukturen bereits ohne nähere Untersuchung wahrscheinlich macht. Weiterhin ist die im Gebiet eingeschlossene Heckenstruktur von der LUBW als geschütztes Biotop und Kernfläche des Biotopverbunds für mittlere Standorte kartiert und es besteht eine durchgehende Struktur zum NSG Ammertalhänge. Hecken und Staudensäume trockenwarmer Standorte sind laut Landesnaturschutzgesetz auch von der Kartierung unabhängig geschützt. Außerdem befindet sich die Fläche in einem Trinkwasserschutzgebiet.</p> <p>Vermeidbare Eingriffe in die Natur sind zudem laut §15 des Bundesnaturschutzgesetzes (F30) generell zu unterlassen: „Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.“</p> <p>Die Gemeinde Ammerbuch hat bisher keine Alternativen zu Neubauten verfolgt.</p> <p>Um den Wohnungsmarkt zu entspannen, könnten, anstatt neu zu bauen, folgende Maßnahmen versucht werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Förderung der privaten Vermietung, zum Beispiel durch organisatorische Hilfen (Kontaktvermittlung, Vermittlung von Immobilienverwaltung)</li> <li>- Förderung von Umbauten, die Häuser unterteilbar machen</li> <li>- Erhebung einer Unterbelegungsabgabe, ähnlich der Zweitwohnungssteuer, für überproportional hohe Wohnflächen pro Person</li> <li>- Förderung von Altenwohngemeinschaften, in der das Wohnumfeld beibehalten und Unterstützung gefunden werden kann</li> <li>- Vermittlung von Wohngemeinschaften aller Art</li> </ul> <p>- Bundesweite Zusammenarbeit zur Förderung von Schrumpfungsregionen, um den Zuzug aus anderen Bundesländern zu bremsen, auch im Interesse der Wirtschaft – die Mietpreise und Preise für Gewerbeimmobilien haben in der Region inzwischen ein Maß erreicht, das auch für wirtschaftliche Entwicklung hinderlich ist, insbesondere unabhängige Neugründungen von Firmen sehr schwer macht und damit Innovation behindert. Gleichzeitig fehlen in den Schrumpfungsregionen Menschen, Infrastruktur und Wirtschaft leiden und die Abwanderung verstärkt sich dadurch weiter.</p> <p>- Eine bundesweite Initiative mit dem Ziel, stark spekulative Immobiliengeschäfte und unverhältnismäßiges Profitstreben bei der Vermietung einzudämmen und andererseits Privatvermieter und kleine bis mittelgroße Unternehmer mit fairem Geschäftsmodell bei der Vermietung zu unterstützen</p> <p>Solange keine Alternativmaßnahmen erprobt wurden, kann nicht davon ausgegangen werden, dass Neubauten zur Entspannung des Wohnungsmarktes alternativlos sind. Dies gilt erst Recht, da wie oben beschrieben nicht nachweisbar ist, dass sie tatsächlich eine positive Wirkung haben.</p> <p>Wirklich unvermeidbare Neubauten sind tolerabler, wenn Bau und Garten konsequent naturverträglich gestaltet wird. Es gibt Arten, die störungsanfällig sind und grundsätzlich schwer im menschlichen Umfeld leben können; auch jagende Katzen sind dort wie oben beschrieben ein Problem. In der engeren</p>	<p>Die naturschutzrechtlichen Belange werden zu einem späteren Zeitpunkt abgewogen.</p> <p>Es ist keine Aufgabe der kommunalen Verwaltung privatwirtschaftliche Tätigkeiten zu übernehmen.          Die Gemeinde sieht keine Möglichkeit solche Aufgaben zu übernehmen.</p> <p>Die BRD ist ein demokratischer Rechtstaat.          Der Adressat für diese Forderungen ist nicht die Gemeinde.</p> <p>Ein Nachweis dieser Art ist nicht erforderlich.</p>

# **Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen**

## **Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Umgebung von Naturschutzgebieten ist eine Neubebauung daher im Normalfall immer ein großer Schaden. Viele Arten können aber auch in Siedlungen zurechtkommen, wenn diese entsprechend gestaltet sind (motorisierten Verkehr minimieren, was auch der menschlichen Lebensqualität sehr zuträglich ist, Versiegelungsbereiche wie Parkplätze minimieren, das Verbot von Schotterschüttungen durchsetzen, Gärten so groß planen, dass größere Bäume wachsen können, einheimische Pflanzen statt Thujas, Kirschlarbeer und Rollrasen, Trockenmauern statt Beton, bewusster Einsatz von Nistmöglichkeiten für Fledermäuse und Schwalben an Wohnhäusern etc.). Wer seinen Garten naturfreundlich gestaltet, könnte fairer Weise zum Beispiel bei der Grundsteuer begünstigt werden, weil diese Gestaltung zum Nutzen der Allgemeinheit ist. Stark versiegelnde Gestaltung könnte erhöhte Beiträge bedeuten. Vorhandene Bestimmungen in Bebauungsplänen müssen durchgesetzt werden. Geschieht dies nicht, ist dies auch ungerecht gegenüber Bürgern, die sich an die Regeln halten und dafür Aufwände in Kauf nehmen.

Wenn im Siedlungsbereich mehr Raum und Durchlässigkeit für Natur geschaffen wird und dies nachweislich positive Effekte (Artenvielfalt und Populationsdichten müssen engmaschig beobachtet werden) hat, ist es eher denkbar, diesen weiter auszudehnen. Das gilt erst Recht, wenn im Siedlungsraum mit „Urban Gardening“ auch nennenswerte Mengen von Lebensmitteln erzeugt werden. Dies ist zum Beispiel und lange nicht nur für Tomaten und Paprika möglich und vermeidet hier auch lange Transportwege. Derzeit sind naturfreundliche Gartengestaltung und Urban Gardening aber deutlich zu wenig verbreitet, um Naturverluste durch Bebauung in der derzeit üblichen Weise auszugleichen. Die hohe Verkehrsfläche, Versiegelung durch Verkehrsflächen und Zerschneidung von Lebensräumen durch Verkehrsflächen im Siedlungsraum sind dabei ganz besonders schädlich. Es braucht wesentliche Verbesserungen im Bestand, um bereits bestehende Beeinträchtigungen der Natur abzubauen.

Eine sinnvolle Nutzung für das Plangebiet statt einer Wohnbebauung wäre, hier die weitgehend fehlende Kompenstation für die bereits bestehende Bebauung auf dem Hottenberg nachzuholen. Man könnte den oberen Acker und die Hecke belassen und den unteren Acker, dessen Boden für Getreideanbau nur mäßig geeignet ist, in eine Fläche für Obstbau und Retention verwandeln. Man könnte das Gelände mit flachen Trockenmauern terrassieren, Beerenträucher und Obstbäume pflanzen oder eine Streuobstwiese anlegen. Strukturen, die der besseren Versickerung abfließenden Wassers dienen, könnten gleichzeitig genutzt werden, um die Bewässerung einer Obstkultur zu optimieren. Eine derartige Kultur würde vom lokalen Bienenvorkommen sehr profitieren, und die Bienen und andere Tiere im Bereich der Hecke würden vom Blütenangebot einer Obstkultur profitieren. Lokal angebautes Obst könnte in einem Cafe vor Ort vermarktet werden, das ein Anziehungspunkt sowohl für die lokale Bevölkerung als auch für die zahlreichen Radfahrer auf Ammertalradweg und dem Weg nördlich von Poltringen sein könnte. Soll der Ackerbau auf den jetzigen Flächen beibehalten werden, könnte man auf robustere Pflanzen wie Hirse oder vielleicht Linsen (Alblinsen als Spezialität) setzen.

Bei der Pflege der Hecke im Gebiet und anderer in der Gemeinde sollte von der bisher üblichen Bearbeitung mit einem Lichtraumprofilschneider abgesehen werden. Dieses Gerät in der derzeit üblichen Anwendung beschädigt Büsche und Bäume in Hecken deutlich zu stark. Äste werden schräg abgeschnitten, Stämme beschädigt. Manche Büsche und Bäume sterben deswegen ab. Das Belassen des gehäckselten Schnittguts im Heckenbereich ist auch nicht sinnvoll, da Häckselgut die Vegetation am Heckenfuß ersticken, Nährstoffe einträgt, wo ansonsten magerkeitsliebende Pflanzen wachsen und viele Tiere mehr beim Nisten behindert als ihnen nützt. Wird eine Hecke sinnvoll durch gezieltes Entfernen von Ästen an ihrer Basis gepflegt, kann diese auch von Menschen genutzt werden, zum Beispiel das dort wachsende Wildobst, aber auch das Schnittgut (Häcksel als Mulch im Garten etc.). Das Wachstum der Hecke kann mit einem gezielten Schnitt deutlich besser gesteuert werden. In Hecken

Die naturschutzrechtlichen Belange werden zu einem späteren Zeitpunkt abgewogen.

Solche Parameter sind bei der Erhebung der Grundsteuer nicht relevant.  
Ein Bebauungsplan ist ein Ortsgebot und wird entsprechend den Vorschriften umgesetzt.

Die naturschutzrechtlichen Belange werden zu einem späteren Zeitpunkt abgewogen.

# Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen

## Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

wie derjenigen im Plangebiet sollte außerdem darauf geachtet werden, mögliche Nistplätze und Verstecke von Tieren zu erhalten. Dazu gehören Erdanrisse, aber auch abgestorbene Bäume und Totholz, in dem Maß, in dem dies keine Gefahr für Passanten darstellt. Soll ein Abschnitt auf den Stock gesetzt werden, ist es besser, diesen klein zu halten und die Maßnahme etwas regelmäßiger durchzuführen. So wird der Standort ökologisch abwechslungsreich gehalten, und Lebewesen können problemlos das Revier wechseln, wenn ihr ursprüngliches bearbeitet wurde.

Das Gebiet des westlichen Hottenbergs in Poltringen ist ein wertvoller Naturstandort und ein schöner Erholungsraum, aber schlechter Baugrund mit einem nicht unerheblichen Gefährdungspotential. Ich bitte daher die Gemeinde, die Entscheidung zur Bebauung zu überdenken

Fußnoten: (F..)

- 1 [http://www.landesrecht-bw.de/jportal/portal/t/jmw/page/bsbwueprod.psml?pid=Dokumentanzeige&showdoccase=1&js\\_peid=Trefferliste&fromdoctodoc=yes&doc.id=jlr-NatSchGBW2015V1P33&doc.part=S&doc.price=0.0#focuspoint](http://www.landesrecht-bw.de/jportal/portal/t/jmw/page/bsbwueprod.psml?pid=Dokumentanzeige&showdoccase=1&js_peid=Trefferliste&fromdoctodoc=yes&doc.id=jlr-NatSchGBW2015V1P33&doc.part=S&doc.price=0.0#focuspoint)
- 2 <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml?mapId=617f0ac0-7cae-4d05-97a9-d5852d362711&overviewMapCollapsed=false&mapSrs=EPSG%3A25832&mapExtent=495365.0016780939%2C5375784.744245349%2C496538.82157940976%2C5376341.08596941>
- 3 <https://ffh-anhang4.bfn.de/arten-anhang-iv-ffh-richtlinie/amphibien/laubfrosch-hyla-arborea/lokale-population-gefaehrdung.html>
- 4 <https://ffh-anhang4.bfn.de/arten-anhang-iv-ffh-richtlinie/saeugetiere-sonstige/haselmaus-muscardinus-avellarius.html>
- 5 <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/pub-lic/pages/map/default/index.xhtml?mapId=b337090b-1e12-4a4c-822f-6227d7f2d935&mapSrs=EPSG%3A25832&mapExtent=494463.7021484395%2C5375463.97547884%2C496811.34195107105%2C5376576.658926963&overviewMapCollapsed=false>
- 6 <http://www.wildbienen.de/wbs-dist.htm>
- 7 <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml?mapId=0d9fa103-b4d6-428e-8c8e-7f049170add4&overviewMapCollapsed=false&mapSrs=EPSG%3A25832&mapExtent=490438.47807017516%2C5371772.556435027%2C509219.59649122774%2C5380674.024020006>
- 8 [https://www.kreis-tuebingen.de/17343710.html, „Bedenkliche Entwicklung der Wasserstände in den Gewässern des Kreises“, 11.8.2020](https://www.kreis-tuebingen.de/17343710.html)
- 9 [https://blogs.nabu.de/naturschaetze-retten/insektensterben/, mit Referenzen wissenschaftlicher Artikel zum Thema](https://blogs.nabu.de/naturschaetze-retten/insektensterben/)
- 10 „Deutschland braucht eine Wasserstrategie“, Spiegel online 5.9.2020  
<https://www.spiegel.de/politik/deutschland/svenja-schulze-deutschland-braucht-eine-wasserstrategie-a-bd820d83-f150-44a3-a318-9d3ad2ba852c>
- 11 „Brände in Sibirien verursachen CO2 – Rekord“, Spiegel online 7.7.2020,  
<https://www.spiegel.de/wissenschaft/natur/sibirien-hoehste-co2-werte-seit-mindestens-18-jahren-erfasst-a-3ac27930-89e7-467f-9bf6-fc3558faf8a8>
- 12 „Maximal 2,38 Meter bis zum Jahr 2100“, Spiegel online 21.5.2019,  
[https://www.spiegel.de/wissenschaft/natur/meeresspiegel-koennte-deutlich-staerker-als-erwartet-ansteigen-a-1268497.html, Originalveröffentlichung im Text verlinkt](https://www.spiegel.de/wissenschaft/natur/meeresspiegel-koennte-deutlich-staerker-als-erwartet-ansteigen-a-1268497.html)

Die bisherige Wohnbauentwicklung fand nach den gesetzlichen Vorschriften statt. Die Herleitung und Entwicklung dieses Wohngebietes ist politisch und fachlich ausgewogen und entspricht den rechtlichen Vorgaben.

**Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen**  
**Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie**  
**der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

13 „Grönlands Eisschild ist verloren“, Spiegel online 14.8.2020,  
<https://www.spiegel.de/wissenschaft/natur/groenland-schmelze-des-eisschilds-laesst-sich-nicht-mehr-aufhalten-a-4ec6f5cc-4835-4c76-a120-f1f6daebfbba>

14 „Dynamic ice loss from the Greenland Ice Sheet driven by sustained glacier retreat“, King et al.  
<https://www.nature.com/articles/s43247-020-0001-2>

15 „Dürres Land“, Süddeutsche Zeitung online 4.12.2017,  
<https://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/wassermangel-in-spanien-duerres-land-1.3777459>

16 „Einem Viertel der Weltbevölkerung droht Wasserknappheit“, Spiegel online 7.8.2019,  
<https://www.spiegel.de/wissenschaft/mensch/world-resource-institute-wri-in-17-staaten-wird-das-wasser-knapp-a-1280846.html>

17 „Der große Wasserklau“, Spiegel online 27.8.2020,  
<https://www.spiegel.de/wissenschaft/mensch/wasser-in-europa-wird-es-schon-in-grossen-mengen-geklaut-a-1a9286ff-03ce-47b4-a953-4210e2e1f43a>

18 Küstenschutzpläne des Landes Schleswig – Holstein, [http://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/Kuestenschutz/Downloads/Generalplan.pdf%3Bjsessionid%3D59F186586AAC9A3C825EF3AF0D4754BA%3F\\_blob%3DpublicationFile%26v%3D1](http://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/Kuestenschutz/Downloads/Generalplan.pdf%3Bjsessionid%3D59F186586AAC9A3C825EF3AF0D4754BA%3F_blob%3DpublicationFile%26v%3D1), S.85/86, potentiell signifikante Risikogebiete

19 „Methanausstoß erreicht neuen Höchststand“, Spiegel online 15.7.2020,  
<https://www.spiegel.de/wissenschaft/natur/methan-ausstoss-von-starkem-klimagas-erreicht-neuen-hoechststand-a-a261f187-9ccb-428e-a1a9-d3c246de4b44>, Originalartikel sind verlinkt

20 Städtebauliche Klimafibel – Hinweise für die Bauleitplanung, Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden – Württemberg, [https://wm.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/mm/intern/Publikationen/Bauen/Klimafibel\\_2012.pdf](https://wm.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/mm/intern/Publikationen/Bauen/Klimafibel_2012.pdf), zum Beispiel S. 220

21 „Report on excess mortality in Europe during summer 2003“, Robine et al.,  
[https://ec.europa.eu/health/ph\\_projects/2005/action1/docs/action1\\_2005\\_a2\\_15\\_en.pdf](https://ec.europa.eu/health/ph_projects/2005/action1/docs/action1_2005_a2_15_en.pdf)

22 „Air Quality in Europe – 2019 Report“, European Environment Agency,  
<https://www.eea.europa.eu/publications/air-quality-in-europe-2019>, S. 68 vorzeitige Todesfälle durch Luftverschmutzung

23 siehe zum Beispiel, am Beispiel von Städten, Rittel et al.: „Grün, natürlich, gesund: Die Potenziale multifunktionaler städtischer Räume“  
<https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/service/Dokumente/skripten/Skript371.pdf>

24 Statistisches Landesamt Baden – Württemberg, <https://www.statistik-bw.de/Wohnen/GebaeudeWohnungen/GW-Bestand-LR.jsp>

25 Statistisches Landesamt Baden – Württemberg, <https://www.statistik-bw.de/HandwBauwirtsch/Bautaetigkeit/BG-BF-LR.jsp>

26 Landesamt Baden-Württemberg, [https://www.statistik-bw.de/PrivHaushalte/EinAusgaben/LWR\\_Konsum\\_ausgew.jsp?path=/Wohnen/WkostenVerhaeltnis/](https://www.statistik-bw.de/PrivHaushalte/EinAusgaben/LWR_Konsum_ausgew.jsp?path=/Wohnen/WkostenVerhaeltnis/)

27 Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, [https://www.statistik-bw.de/Wohnen/WkostenVerhaeltnis/BW-BT\\_wohnflaecheEW.jsp](https://www.statistik-bw.de/Wohnen/WkostenVerhaeltnis/BW-BT_wohnflaecheEW.jsp)

28 „Wohnen – Auszug aus dem Datenreport 2016“, S. 266/267, Statistisches Bundesamt

29 § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB, §1 Abs. 6 BauGB, 7.a), 7.b)

30 <https://dejure.org/gesetze/BNatSchG/15.html>

**Beschlussvorschlag: Der Stellungnahme wird zugestimmt.**

**Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen  
Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie  
der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

## **2 2. Bürger/-in „L“**

72119 Ammerbuch – Stellungnahme vom 04.10.2020

<b>Anregung</b>	<b>Stellungnahme</b>
<p>Teil 1 Allgemeine Stellungnahme zum Baugebiet Hottenberg West</p> <p>A. Haushaltsslage der Gemeinde Ammerbuch</p> <p>1. Haushaltsrede 2020</p> <p>In der Haushaltsrede 2020 von der Frau Bürgermeisterin in der Gemeinderatssitzung am 20. Januar 2020 wurde von der Bürgermeisterin die wesentliche Begründung für das Neubaugebiet Hottenberg West deutlich dargestellt. Die Gemeinde braucht die Einnahmen aus den Grundstücksverkäufen, ansonsten könnte es bedeuten, dass die Rechtsaufsicht die nächsten Haushalte der Gemeinde nicht mehr genehmigt, als Folge davon müsste wohl das Freibad geschlossen werden. Um dieses Ziel zu erreichen betonte die Bürgermeisterin den Druck auf alle Beteiligte. Der neue Gemeinderat müsse sich an die Beschlüsse des vormaligen Gemeinderates bezüglich der Umsetzung der Baugebiete halten. Wenn dies als Druck bezeichnet wird, wies die Bürgermeisterin ferner darauf hin, dass: „wir auch die Grundstückseigentümer der Neubauflächen damit konfrontiert haben. Sie haben ihren Teil geleistet und sind der Gemeinde entgegengekommen und haben ihr entweder ihre Flächen schon verkauft oder haben zumindest Bereitschaft dazu gezeigt. Wir erwarten nun von den Anwohnern, dass sie auch ihren Teil dazu leisten, auch wenn ich verstehe, dass eine Bebauung nebenan nicht unbedingt Freude auslöst. Hier müssen private Interessen dem Wohle der Allgemeinheit untergeordnet werden - so funktioniert eine soziale Gesellschaft.“</p> <p>In der Gemeinderatssitzung selbst wurde von keinem anwesenden Gemeinderat diese Aussagen kommentiert oder gar korrigiert. Bleibt noch die Frage, für wen die Bürgermeisterin hier (wir) spricht, und ob der Gemeinderat sich diesem Druck weiterhin fügt?</p> <p>Ich hoffe, dass eine ergebnisoffene Abwägung bezüglich des Neubaugebietes Hottenberg West überhaupt möglich sein wird, und nicht alle Entscheidungen bereits getroffen wurden.</p> <p>2. Einnahmen aus den Grundstücksverkäufen</p> <p>In der Haushaltsrede und in den Informationsveranstaltungen zum „Hottenberg West“ in Poltringen betonte die Bürgermeisterin, dass die Erlöse aus den Grundstücksverkäufen der Neubaugebiete für die Finanzierung der Hochbauprojekte der Gemeinde Ammerbuch benötigt werden. Hierzu liegt m.E. kein Beschluss des Gemeinderates vor. Es gibt einen Beschluss das ehemalige Schulgelände in Entringen, die Fläche für den nicht mehr benötigten Kindergarten in Entringen sowie als Potentialfläche in der Zukunft, das gemeindeeigene Grundstück in Poltringen (alternativer Schulstandort) für die Finanzierung der neuen Schule in Entringen heranzuziehen. Bezüglich der sonstigen geplanten Neubaugebiete und somit auch des „Hottenberg West“ liegt m.E. noch kein Beschluss des Gemeinderates über die gesonderte Verwendung der offensichtlich bereits im Haushalt eingestellten Planungsgewinne vor. Diese Mittel sollten m.E. für die Folgekosten der Neubaugebiete vorgesehen werden und nicht im allgemeinen Haushalt untergehen.</p> <p>Generell sollte die Bürgermeisterin bei den Grundstücksverkäufen auch zwischen den bereits gemeindeeigenen Grundstücken (z.B. „Schlossblick“) und den geplanten Neubaugebieten</p>	

# **Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen**

## **Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

unterscheiden. Müssen die Grundstücke erst von der Gemeinde aufgekauft und vorfinanziert werden, wäre zu überlegen ob es nicht Sinn macht, zunächst die gemeindeeigenen Grundstücke zu erschließen und verkaufen, um den maximalen Gewinn für die Gemeinde zu erzielen. Somit könnte auch die maximale Anzahl an Grundstücken im Rahmen der Vergabерichtlinien geschaffen werden. Am Hottenberg West können m.E. aktuell nur 4 Bauplätze (2 EH, 1DH) so vergeben werden.

### **3. Haushaltsplan 2020 der Gemeinde Ammerbuch**

M.E. sind auch die Ausführungen von der Bürgermeisterin bezüglich der Einnahmen aus den Grundstücksverkäufen auf den Ergebnishaushalt der Gemeinde Ammerbuch (Stichwort Freibadschließung) so nicht haltbar und werden auch so nicht im vorliegenden Haushaltsplan 2020 ff. der Gemeinde Ammerbuch dargestellt.

Die Einnahmen aus den Grundstücksverkäufen werden im vorliegenden und in den kommenden Ergebnishaushalten der Gemeinde korrechterweise überhaupt nicht ausgewiesen. Sie sind im Finanzhaushalt ausgewiesen oder geplant. Dies bedeutet, dass bei den bisher geplanten oder garn noch höheren Einnahmen aus den Grundstücksverkäufen, eine Schließung des Freibades, der Argumentation der Bürgermeisterin folgend, sich nicht vermeiden lassen wird, solange der Ergebnishaushalt der Gemeinde sich so negativ entwickelt, wie ihn die Gemeinde aktuell plant. Einnahmen aus Grundstücksverkäufen, egal in welcher Höhe, können dies also nicht ausgleichen!

Allerdings führen die bisher nicht betrachteten Folgekosten der Neubaugebiete dazu, dass sich der Ergebnishaushalt der Gemeinde Ammerbuch noch weiter verschlechtern wird. Schon jetzt sprengen die Kosten für die Kinderbetreuung den Ergebnishaushalt der Gemeinde. Die Kindergartenbedarfsplanung 2020 ff. liegt noch nicht einmal vor. Die folgenden Fragen sind m.E. noch nicht beantwortet:

- Wie hoch sind die Folgekosten für die Neubaugebiete und sind diese in den Haushaltsplanungen eingestellt?
- Wie wirkt sich konkret das Neubaugebiet Hottenberg West auf den Haushalt der Gemeinde in der Zukunft aus?
- Welche Ausgaben für zusätzliche Infrastruktur kommen auf die Gemeinde zu?
- Ist in Ammerbuch und in Poltringen ausreichende Infrastruktur für die jetzt geplanten und noch kommenden Neubaugebiete vorhanden?
- Die Gemeinde verfügt allein in Poltringen über mehrere Hektar gemeindeeigene Grundstücke (alternativer Schulstandort), die in naher Zukunft als Neubaugebiete ausgewiesen werden, reicht auch dann die Infrastruktur noch aus?

### **4. „Hottenberg West“ im Haushaltsplan 2020 der Gemeinde**

Seit Vorliegen des Entwurfs zum Haushaltsplan 2020 der Gemeinde Ammerbuch im Januar 2020, habe ich bei der Kämmerin der Gemeinde nach den Planzahlen zum „Hottenberg West“ im Haushalt der Gemeinde Ammerbuch nachgefragt. Am 21. August 2020 erhielt ich Informationen zu den im Haushalt eingestellten geplanten Verkaufserlösen und Grundstücksankäufen für den Hottenberg West.

Im Haushaltsplan 2020 ff. der Gemeinde sind die geplanten Erschließungskosten in Höhe von insgesamt TEUR 588 auf das Jahr 2020 (TEUR 118) und auf das Jahr 2021 (TEUR 470) verteilt. Diese Kosten wurden in gleicher Höhe im Haushaltsplan 2019 für das Jahr 2019 eingeplant. Die Kostensteigerungen aufgrund der zeitlichen Verschiebung des Hottenberg West sind somit nicht berücksichtigt worden.

Die Nachzahlungsverpflichtung aus dem Erwerb der Flächen wurde im Finanzhaushalt für das Jahr 2020 mit TEUR 841 eingeplant.

Insgesamt sind im Haushalt 2020 somit für das Jahr 2020 mindestens TEUR 959 an Ausgaben für den „Hottenberg West“ eingeplant, die eigentlich gegenfinanziert werden müssten.

**Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen**  
**Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie**  
**der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Verwaltung und die Bürgermeisterin haben nun aber im Haushalt 2020 bereits Einnahmen aus dem Verkauf der Grundstücke am Hottenberg West in Höhe von TEUR 791 eingeplant.

Diese geplanten Einnahmen im Jahr 2020 sind für mich unerklärlich, da man ja selbst noch in der Gemeinderatssitzung zur Haushaltsberatung, Erschließungskosten in Höhe von TEUR 78 in das Jahr 2021 verschoben hat. Man ging also zum Zeitpunkt der Haushaltstaufstellung davon aus, dass der „Hottenberg West“ erst im Jahr 2021 erschlossen sein wird, Grundstücksverkäufe somit in 2020 nicht möglich sind.

In der Sitzungsvorlage zum Auslegungsbeschluss des „Hottenberg West“ wurde der Gemeinderat und die Öffentlichkeit über diese Zahlen im Haushalt nicht informiert. Unter Abschnitt „2. Finanzielle Auswirkungen“ wird die entsprechenden Mittel im aktuellen Haushalt auf einem Produktsachkonto (Ortsplanung) zur Verfügung stehen. „Darüber hinaus werden im Zusammenhang mit der Planung einerseits Grundstückserlöse beim Verkauf der gemeindeeigenen Grundstücke, sowie andererseits noch nicht bezifferbare Kosten für evtl. Fachplanungen sowie die Durchführung der Erschließung anfallen.“

Dem Gemeinderat wurden also weder die geplanten Haushaltzzahlen für den „Hottenberg West“ noch die notwendigen Korrekturen dieser Zahlen und die gerade in Corona-Zeiten notwendigen finanziellen Auswirkungen des „Hottenberg West“ auf den Haushalt der Gemeinde Ammerbuch dargestellt. Die Finanzierung des „Hottenberg West“ ist m.E. aktuell nicht durch den Haushalt gesichert. Ob die Vorfinanzierung des „Hottenberg West“ sich weiterhin durch andere Einsparungen, wie zum Beispiel die Verschiebung der Sanierung des Kindergartens in Poltringen erreichen lässt, sollte m.E. diesmal vom Gemeinderat öffentlich beraten werden.

#### 5. Höhe der Erschließungskosten

Wie bereits oben ausgeführt, sind die Erschließungskosten in unveränderter Höhe zu den Vorjahren eingeplant. Eine seitherige Kostensteigerung ist nicht berücksichtigt. Die Schätzung der Erschließungskosten erfolgte im Jahr 2018 durch das beauftragte Planungsbüro Gauss. Diese sind, gemäß der Sitzungsvorlage vom 27. Juli 2020 für den Auslegungsbeschluss, noch immer nicht bezifferbar, obwohl das Planungsbüro Gauss ebenfalls, bereits im Jahr 2018, den Folgeauftrag für die Erschließung des Hottenberg West bekommen hat. In der Begründung zum „Hottenberg West“ ist nur von einer „wirtschaftlichen Arondierung“ die Rede.

Einige der heutigen Grundstücksverkäufer des Baugebiets Hottenberg West haben bereits im Jahr 2003 auf die Aufnahme ihrer Flächen in die damals geplanten beiden Neubaugebiete in Poltringen „gedrängt“, und sind mit ihrem Anliegen, gemäß dem Sitzungsprotokoll der Gemeinderatssitzung aus dem Jahr 2003, sogar an das Wirtschaftsministerium in Stuttgart herangetreten, welches dann aber seinerseits die Planungshoheit der Gemeinde in dieser Sache betont hat. Der Gemeinderat hat dann im Jahr 2003 beschlossen, die Flächen nicht mit aufzunehmen.

„Eine Aufnahme der beiden Flurstücke hätte eine komplette Neuplanung sowie eine Änderung der Konzeption zur Folge. Die Einbindung in die Landschaft mit Ausbildung eines Grünbereichs entlang des Wassergrabens im Westen entfiele, die Erschließung mit Straße, Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Ausdehnung des Gebietes änderte sich erheblich. Weitere Gutachten zur Klärung der geologischen Situation und zur Grünplanung wären erforderlich.“ (Auszug aus der Abwägungsentscheidung zum Hottenberg Süd)

Als Folge der damaligen Entscheidung des Gemeinderates ist heute m.E. keine wirtschaftlich sinnvolle Anbindung mit Straßen oder Versorgungsleitungen an die bestehenden Baugebiete möglich. Es wurde damals nicht einmal ein möglicher Straßenanschluss an die bestehenden Baugebiete eingeplant. Die Verbindung in das Gebiet hinein wurde nur über einen 3 Meter breiten befestigten Weg (ausgehend vom

Die fiskalischen Aussagen zur Haushaltplanung der Gemeinde sind für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant.

# **Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen**

## **Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

<p>Silberdistelweg) eingeplant.es wäre ein leichtes gewesen hier auch einen Straßenanschluss für die Zukunft einzuplanen.</p> <p>Deshalb müssen die heute neu zu bauende Zufahrtstrasse und die Versorgungsleitungen über eine Länge von ca. 90 Meter in das Neubaugebiet hinein auf schwierigem Untergrund errichtet werden. Für diesen Bereich fehlen sogar noch die notwendigen geologischen Untersuchungen bezüglich des Grundwasserschutzes. Die Erschließung ist m.E. bis heute noch nicht gesichert!</p> <p>Nur um dann die sechs exklusiv geplanten Einfamilienhäuser (überwiegend für die Verkäufer) in der Hanglage zu erreichen, müssen Straße (Sackgasse) und Versorgungsleitungen weiter hinauf, in den oberen Teil des Hanges, gebaut werden. Ferner soll sogar noch eine Treppe, zwischen den beiden Mehrfamilienhäusern, den Hang hinauf gebaut werden, um diese Einfamilienhäuser auch fußläufig zu erreichen.</p> <p>Dies versiegelt m.E. nicht nur unnötig Flächen und ist somit nicht mehr zeitgemäß, sondern kann auch nicht wirtschaftlich sinnvoll sein. All diese Kosten müssen letztendlich von den anderen neuen Grundstückseigentümern über deren Anteil an den Erschließungskosten, oder der Allgemeinheit mit bezahlt werden. Den späteren Unterhalt dieser teuren Infrastruktur für die wenigen Grundstücke hat dann wiederum die Allgemeinheit zu bezahlen!</p> <p>Die Gemeinde Ammerbuch geht bei dem Aufkaufmodell für die Flächen am „Hottenberg West“ wie bei allen anderen möglichen Neubaugebieten von Erschließungskosten in Höhe von EUR 55 pro qm aus, und berücksichtigt diese bei der Ermittlung des Ankaufspreises für die Flächen. In einer Informationsveranstaltung in Poltringen wurden vom Planungsbüro (das Planungsbüro wurde auch bereits mit der Erschließungsplanung beauftragt) bereits deutlich höhere Beträge genannt, so dass sich entweder die Grundstückspreise am Hottenberg West noch weiter erhöhen, oder aber die Gemeinde auf den zu niedrig eingeplanten Kosten sitzen bleibt.</p> <p>Ohne eine verlässliche Schätzung der Erschließungskosten, kann m.E. keine Kosten- und Nutzenanalyse für das Neubaugebiet „Hottenberg West“ vorgenommen werden. Diese sollte vor einem Satzungsbeschluss für das Neubaugebiet vorliegen.</p> <p><b>6. Nachzahlungsverpflichtung für den Flächenerwerb</b></p> <p>Die Gemeinde hat die Nachzahlungsverpflichtung für die Flächen des Hottenberg West mit TEUR 841 eingeplant. Grundlage dieser Planung ist das Ankauf- und Rückerwerbsmodell der Gemeinde Ammerbuch zur Ausweisung von Neubaugebieten. Ziel dieses Modells ist vereinfachend gesagt, dass die Gemeinde Ammerbuch 50 Prozent der Planungsgewinne eines jeden Neubaugebietes abschöpft und in den laufenden Haushalt einstellen kann (siehe Haushaltsrede der Bürgermeisterin). Den Verkäufern der Grundstücke sollen laut dem Modell zunächst 10 % des Verkehrswertes der Baugrundstücke als Bauerwartungslandpreis verbleiben, der Wertzuwachs bis hin zum Wert für Rohbauland wird dann zwischen Verkäufern und Gemeinde hälftig aufgeteilt.</p> <p>Die Gemeinde hat die Flächen für den Hottenberg West am 11. Juli 2018 für einen erhöhten landwirtschaftlichen Preis in Höhe von EUR 5,00 aufgekauft.</p> <p>Im notariellen Kaufvertrag ist in §7 die Nachzahlungsverpflichtung für die Gemeinde Ammerbuch zum Zeitpunkt des Vorliegens eines rechtsgültigen Bebauungsplans geregelt:</p> <p>„Die Nachzahlung entspricht der Differenz zwischen dem heute bezahlten Kaufpreis und dem im Zeitpunkt des Vorliegens eines rechtsgültigen Bebauungsplanes in der Gemeinde üblicherweise bezahlten Bauerwartungslandpreis zuzüglich dem hälftigen Anteil am bereinigten Wertzuwachs gem. dem in der Anlage 1 beigefügten Berechnungsmodell nach Feststellung des Wertzuwachses durch den für die Gemeinde Ammerbuch zuständigen Gutachterausschuss.“</p> <p>Im notariellen Kaufvertrag wurde somit das Angemessenheitsgebot beachtet. Die Gemeinde hat, nach meiner Leseart, den höheren Kaufpreis der höheren Entwicklungsstufe (rechtsgültiger Bebauungsplan)</p>	
--	--

# **Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen**

## **Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

an die Verkäufer zu bezahlen. Zum Zeitpunkt des Vorliegens eines rechtsgültigen Bebauungsplans dürften der Bauerwartungslandpreis und der Preis für Rohbauland nahezu identisch sein, so dass für die Gemeinde Ammerbuch eine anteilige Planungsgewinnabschöpfung aus dem Wertzuwachs, sich nur bei einem steigenden Verkehrswert der Grundstücke seit dem 11. Juli 2018 ergeben wird. Diese getroffene vertragliche Vereinbarung mit den Verkäufern der Flächen entspricht m. E. auch den relevanten Vorschriften des BauGB, das keine Planungsgewinnabschöpfungen erlaubt. Gleichwohl könnte diese im notariellen Kaufvertrag festgelegte Nachzahlungsverpflichtung der Gemeinde nicht im Einklang mit den entsprechenden Beschlüssen des Gemeinderates und den Veröffentlichungen der Gemeinde auf ihrer Homepage stehen. Die zuständige Kommunalaufsicht hat diesbezüglich auf den Gemeinderat verwiesen, der für die Kontrolle der städtebaulichen Verträge zuständig sei.

### **7. Einnahmen aus den Grundstücksverkäufen**

Unstrittig dürfte sein, dass die Gemeinde Ammerbuch im Jahr 2020 die im Haushalt geplanten Einnahmen in Höhe von TEUR 791 nicht erzielen werden wird. Auch im Jahr 2021 sind die Einnahmen in voller Höhe noch unsicher, da die Erschließung des Gebietes erst in 2021 beginnen wird. Auch die Verkäufer der Flächen in Poltringen haben noch eine sechsmonatige Bedenkzeit im Kaufvertrag eingeräumt bekommen, ob sie ihre sechs vertraglich zugesicherten Grundstücke für die Einfamilienhäuser kaufen möchten oder nicht.

Die Verkäufer dürfen laut dem notariellen Kaufvertrag diese Grundstücke verbilligt ankaufen (nach dem Ammerbacher Einheimischenmodell), sie dann aber zum Marktpreis weiterverkaufen. Dieses vereinbarte Zugeständnis wurde vor dem Hintergrund getroffen, dass die Gemeinde die Hälfte der Planungsgewinne abschöpfen kann. Der Gemeinde könnte also auch der mögliche Gewinnanteil aus dem Verkauf dieser sechs exklusiv geplanten Grundstücke für die Verkäufer entgehen.

All dies ist m.E. nicht in Einklang mit der aktuellen Haushaltssituation der Gemeinde Ammerbuch zu bringen. Die Beschlüsse des Gemeinderates bezüglich dieses kommunalen Zwischenerwerbsmodells datieren aus dem Jahr 2016, als der Haushalt der Gemeinde noch schuldenfrei war.

Aktuell haben sich die Aussichten, auch durch die Folgen der Corona-Pandemie verschärft, deutlich verschlechtert.

Der Gemeinderat muss nicht, wie die Bürgermeisterin in Ihrer Haushaltsrede betonte, an alten Beschlüssen festhalten. Eine Anpassung und Neuorientierung der geplanten „Wohnbauoffensive“ ist m.E. aufgrund der Haushaltsslage dringend geboten, zumal die Innentwicklung in Ammerbuch weiter voranschreitet als normal geplant.

Die Gemeinde Ammerbuch verfügt noch immer über genügend andere gemeindeeigene Flächen, die vorrangig für weitere Neubaugebiete in naher Zukunft bereitgestellt werden könnten. Nur und ausschließlich durch den Verkauf dieser gemeindeeigenen Flächen kann die Gemeinde Ammerbuch nicht nur Gewinne, sondern auch freie Liquidität für den Haushalt erzielen.

### **B. Wohnflächenbedarf der Gemeinde Ammerbuch**

#### **1. Gesamtörtliches Entwicklungskonzept der Gemeinde Ammerbuch**

Zur nachhaltigen Deckung des Wohnraumbedarfs in Ammerbuch hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 27.06.2016 eine verstärkte Entwicklung von Wohnbauflächen beschlossen.

Grundlage dieses Beschlusses ist das im Jahr 2015 erstellte Gesamtörtliche Entwicklungskonzept, welches für Ammerbuch einen zusätzlichen Bedarf an Wohnbauflächen von ca. 15,68 ha vorsieht. Dieser prognostizierte Flächenbedarf von 15,68 ha bildet die Variante mit Wanderungsgewinnen ab, ansonsten beträgt der prognostizierte Flächenbedarf 11,6 ha.

<p>Zum Wohnbauflächenbedarf ist folgendes zu sagen: Zugriff auf Baulücken Die Gemeinde Ammerbuch verfügt im Ortsteil Poltringen über nahezu keine Baugrundstücke mehr, welche sich für eine Wohnbebauung eignen.  Im Innerortsbereich gibt es zwar einige unbebaute Baulücken (2018 waren es laut Baulückenkataster 27), jedoch befinden sich diese im Eigentum von Privatpersonen, meist aus alteingesessenen Familien.</p>

# Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen

## Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Aufgrund der Variante 15,68 ha (mit Wanderungsgewinnen) hat der Gemeinderat dann im September 2016 die Rahmenbedingungen und weitere Vorgehensweise bei der Ausweisung von künftigen Neubaugebieten festgelegt. Im März 2017 wurde dann die weitere Vorgehensweise zur Ausweisung kleinerer Neubaugebiete beschlossen. Im Juli 2018 erfolgte dann erst der erste Aufstellungsbeschluss für ein Neubaugebiet (Hottenberg West) in Ammerbuch.

Der Hottenberg West wurde, trotz Beschluss des Gemeinderates den Wolfsberg in Reusten vorrangig zu entwickeln, aufgrund der schon seit dem Jahr 2003 vorhandenen Verkaufsbereitschaft der Verkäufer in Poltringen vorgezogen. Die Verträge mit den Verkäufern in Poltringen konnten schneller geschlossen werden als die in Reusten. Als Begründung für das Neubaugebiet wurde im Aufstellungsbeschluss für den Hottenberg West wiederum auf das Gesamtörtliche Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2015 verwiesen.

Die Gemeinde Ammerbuch begründet noch heute auf Ihrer Homepage die Notwendigkeit der Neubaugebiete mit dem zusätzlichen Flächenbedarf in Höhe von 15,68 ha.

Das BauGB sieht in § 1 Abs. 6 Nr. 11 vor, dass "die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung" bei der Aufstellung der Bauleitpläne "insbesondere zu berücksichtigen" sind.

### 2. Vergleichbarkeit des Flächenbedarfs

Bei dem prognostizierten Flächenbedarf des Gesamtörtlichen Entwicklungskonzeptes handelt es sich um einen Bruttoflächenbedarf.

Um überhaupt die Vergleichbarkeit mit den bereits vollerschlossenen Baulücken im Innenbereich (14,0 ha) herzustellen, muss somit von diesem Bruttoflächenbedarf zunächst ein pauschaler Abschlag von ca. 30% für die Erschließungsflächen vorgenommen werden.

Somit beträgt der sich ergebende Nettoflächenbedarf gemäß dem Gesamtörtlichen Entwicklungskonzept bei der Variante ohne Wanderungsgewinne 8,1 ha und bei der von der Verwaltung angeführten Variante mit Wanderungsgewinnen 11,0 ha.

Nur diese beiden Zahlen lassen sich mit den Baulücken innerorts in Höhe von 14,0 ha vergleichen und liegen deutlich darunter.

Die von der Verwaltung als Begründung für die Neubaugebiete angeführte Größe des Wohnflächenbedarfs von 15,68 ha für Ammerbuch muss somit korrigiert werden, wenn diese Flächen mit vorhandenen Flächen im Innenbereich verglichen werden soll.

### 3. Nachkalkulation Flächenbedarf Gesamtörtliches Entwicklungskonzept vs. Regionalplanung

In dem Gesamtörtlichen Entwicklungskonzept wird der Flächenbedarf von (Brutto) 15,68 ha wie folgt berechnet:

Basis sind die bis in das Jahr 2030 benötigten 235 WE (Variante mit Wanderungsgewinnen). Es wird dann unterstellt, dass die Grundstücksgröße je benötigte Wohnungseinheit 465 qm beträgt.

Pro Hektar Bruttobauland ergeben sich nach dem 30% Abzug für die Erschließungsflächen somit 15 mögliche WE. Bei den ebenfalls unterstellten 2,13 Einwohner pro WE plant die Studie also mit ca. 32 Einwohner pro Hektar Bruttobauland.

Für die bis in das Jahr 2030 benötigten 235 WE ergibt sich somit nach den Annahmen des Gesamtörtlichen Entwicklungskonzeptes ein Bedarf von 15,68 ha Bruttobauland. Für das Neubaugebiet Hottenberg West berechnet das Gesamtörtliche Entwicklungskonzept lediglich 14 WE.

Würde man nach den verbindlichen Vorgaben der Regionalplanung den Bedarf an Bruttobaulandflächen in Ammerbuch berechnen, so käme man bei einer Annahme von 55 bis 60 Einwohner/Hektar auf einen Bedarf an Bruttobaulandflächen von 8,7 ha und nach Abzug von den 30 % Erschließungsflächen von nur noch 6,1 ha. Ohne Wanderungsgewinne beträgt der Bedarf sogar nur 4,5 ha.

Entgegen der häufig geäußerten Auffassung vieler Bürger\*innen hat die Gemeinde nahezu keine Zugriffsmöglichkeiten auf diese Baugrundstücke.

Erfahrungsgemäß gelingt der Zugriff auf private Grundstücke mit einer schriftlichen Aufforderung an die Eigentümer, ihre Grundstücke zu bebauen, allerhöchstens in Ausnahmefällen.

Denn daran schließt sich im Normalfall ein außerordentlich aufwändiger, langwieriger und großer Widerstand erzeugender Prozess an (Baugebot mit Fristsetzung nach § 176 BauGB, ultimativ sogar Enteignung). In Relation zum Aufwand ist das Ergebnis jedoch in aller Regel ziemlich bescheiden. Denn es ist einfach so, dass Baugrundstücke generell als kostbares Eigentum gelten, welches man am liebsten in der Familie behalten und vererben möchte und nicht ohne Not verkauft. Dies gilt umso mehr im ländlichen Bereich.

Im ländlichen Bereich (z.B. auch in Ammerbuch) kommt noch erschwerend hinzu, dass oftmals kein qualifizierter B-Plan vorhanden ist, auf dessen Festsetzungen das Baugebot abgestellt werden könnte. Die mit dem Gebot einhergehende Fristsetzung steht so von Anfang an auf sehr wackligen Beinen und kann leicht ignoriert bzw. unterlaufen werden.

### Gemeindeentwicklungsplan 2015

In der Präambel hat sich Ammerbuch folgendes Leitbild gegeben:

*Die Gemeinde Ammerbuch verfolgt eine zukunftsorientierte Gemeindeentwicklung mit den Zielen einer ökonomischen Effizienz und einer sozialen Gerechtigkeit unter Beachtung ökologischer Nachhaltigkeit.*

### Ziel der Gemeinde ist ein ausgewogenes, maßvolles Einwohner- und Siedlungswachstum.

Unter 2.2. Selbstverständnis und Stellung in der Region wird dargelegt, wie sich die landschaftliche Lage sowie die verkehrsgünstige Nähe zum Oberzentrum Tübingen und Mittelzentrum Herrenberg in den letzten Jahrzehnten darin niederschlug, dass die Gemeinde zunehmend zu einem attraktiven Wohnstandort geworden ist.

Daraus ist folgendes Leitbild abgeleitet:

*„Die Attraktivität und Bedeutung der Gemeinde für das Umland ist weiter zu erhöhen. Ammerbuch soll sein eigenes, unverkennbares Profil innerhalb des regionalen Umfelds weiter entwickeln. Im Vordergrund steht dabei die Funktion als hochwertiger und*

# Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen

## Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

<p>Dieser deutlich geringere Bedarf an Flächen (maximal 6,1 ha), errechnet nach den verbindlichen Zielvorgaben der Regionalplanung, und nicht die 15,68 ha der Verwaltung, müssten zunächst den Baulücken innerorts in Höhe von 14 ha gegenübergestellt werden.</p> <p>Die Grundannahmen an benötigten Flächen für den Wohnungsbedarf der Gemeinde Ammerbuch sind m.E somit nicht in Einklang mit den verbindlichen Vorgaben der Regionalplanung zu bringen.</p> <p>Für die Begründung von Neubaugebieten sollte eine, eine zuverlässige Bedarfsermittlung für die weiteren Planungen der Gemeinde Ammerbuch vorgenommen werden. Im nächsten Schritt sollte dann dieser neu ermittelte Bedarf mit den vorhandenen Baulücken und sonstigen geeigneten Flächen im Innenbereich (Schlossblick, etc.) verglichen werden, um überhaupt die Notwendigkeit von Neubaugebieten in Ammerbuch zu begründen.</p> <p>Dies ist in allen anderen angrenzenden Städten und Gemeinden gängige Praxis und entspricht auch den Vorgaben des Gesetzgebers!</p> <p><b>4. Wohnungsbedarfsprognose der Gemeinde Ammerbuch</b></p> <p>Der prognostizierte zusätzliche Wohnraumbedarf für die Gemeinde Ammerbuch, gemäß dem Gesamtörtlichen Entwicklungskonzept, beträgt, je nach Annahme der Wanderungsgewinne, zwischen 174 und 235 WE bis in das Jahr 2030 hinein.</p> <p>Hiervon wurden laut statistischem Landesamt bis Ende des Jahres 2019 bereits 167 WE gebaut, so dass rein rechnerisch noch zwischen 6 und 68 WE für Ammerbuch bis 2030 fehlen würden.</p> <p>Berücksichtigt man alleine den soeben beschlossenen „Schlossblick“ in Entringen, wird der prognostizierte Bedarf aus dem Jahr 2015 bereits, Stand heute, deutlich übertroffen. Hierbei sind die große Anzahl der in Ammerbuch noch nicht bebauten Baulücken, die vorhandenen Potentialflächen innerorts, sowie die weiteren gemeindeeigenen Grundstücke innerorts, die aufgrund der Haushaltsslage m.E. vorrangig in der Zukunft verkauft werden sollten, noch gar nicht berücksichtigt.</p> <p>Allein diese hohe Wohnungsnot, auch aufgrund der Konjunkturlage und der niedrigen Zinsen, und somit beschleunigte Innenentwicklung in Ammerbuch, kann ohne weiteres insgesamt zu einer Verdopplung der WE bis ins Jahr 2030 hinein, im Vergleich zu den Annahmen des Gesamtörtlichen Entwicklungskonzeptes, führen.</p> <p>Es wäre m.E. dringend geboten, dass die Verwaltung nicht nur die vorhandenen Baulücken in Ammerbuch zahlenmäßig erfasst, sondern, dass ebenfalls die weiteren Potentialflächen innerorts ermittelt werden, um eine Grundlage für die weiteren Entscheidungen des Gemeinderates bezüglich des Ausweises weiterer Neubaugebiete in Ammerbuch und den Folgekosten für Infrastruktur, etc. zu liefern.</p> <p>Nicht nur der Gemeinderat in Ammerbuch hat sich für eine vorrangige Innenentwicklung ausgesprochen. Auf der Ebene der kommunalen Bauleitplanung hat der Gesetzgeber den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie den Vorrang der Innenentwicklung in § 1 Absatz 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) verankert: „Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“</p> <p>Die Darstellungen der Gemeinde auf Ihrer Homepage und die bisher getätigten Begründungen im Rahmen des Hottenberg West stehen m.E. nicht hierzu im Einklang.</p> <p><b>5. Nachkalkulation Wohnungsbedarf des Flächennutzungsplans 2020</b></p> <p>Auch der im noch gültigen Flächennutzungsplan (FNP) prognostizierte Bedarf an WE in Höhe von 439 WE (ab dem Jahr 2008 bis in das Jahr 2020) wurde bereits im Jahr 2019 mit bereits fertiggestellten 460 WE überschritten, ohne dass ein einziges weiteres Neubaugebiet in Ammerbuch benötigt wurde!</p> <p>Auch für den FNP 2020 wurden damals nicht alle Möglichkeiten der Innenentwicklung in Ammerbuch betrachtet. Allein in Entringen wurden damals nur die Baulücken im Herdweg Ost für die Schätzung des</p>	<p>familienfreundlicher Wohnstandort mit einer breiten infrastrukturellen Ausstattung, die hohe Umwelt- und Freizeitqualität und die dynamische, zielgruppenorientierte Entwicklung des Arbeitsplatzangebotes“.</p> <p>Unter 2.4 <u>Ammerbuch und sein Siedlungsraum</u> wird beschrieben, dass Ammerbuch unter einem starken Wachstums- und Expansionsdruck stehe. So sei die Siedlungsdichte seit 1980 von 181 auf 231 E/km² angewachsen, der Anteil der Verkehrs- und Siedlungsfläche habe sich seit 1965 verdoppelt. Folgender Grundsatz wird formuliert:</p> <p><i>Um die Zersiedlung der Landschaft zu verhindern, sollen entsprechend dem Prinzip zentralörtliche Konzentration mit funktionaler Aufgabenverteilung Schwerpunkte für die Bereiche Wohnen, Gewerbe und Versorgung entstehen, Entwicklungsperspektiven für die siedlungsräumliche Entwicklung sind in allen Gemeindeteilen zu sichern.</i></p> <p>Unter 3.1. <u>Siedlungsentwicklung – Städtebau</u> wird noch einmal dargelegt, wie überdurchschnittlich das Einwohnerwachstum von Ammerbuch seit den 80-er Jahren ausgefallen ist. Dabei habe sich der Zuwachs in den Spitzenjahren vor allem durch Wanderungsgewinne ergeben.</p> <p>Hieraus ist folgendes Leitbild entwickelt, welches sämtlichen Baulandentwicklungen in Ammerbuch zu Grunde liegt:</p> <p><i>Die Gemeinde Ammerbuch verfolgt eine maßvolle, ausgewogene Einwohner- und Siedlungsentwicklung. Zielgruppen für Neubaumaßnahmen sind vorrangig einheimische Bauwillige, resultierend aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und dem Rückgang der Wohnungsbelegungsdichte.</i></p> <p>Als Ziele für die Wohnbebauung werden genannt:</p> <p>Nachfrage orientierte Wohnbauentwicklung, die Verteilung der Maßnahmen über die Gemeindeteile, kompakte Siedlungsstrukturen mit maßvollen Erschließungsflächen, ortsnaher Baugebiete, verstärkte Innenentwicklung, aber auch Erschließung neuer Baugebiete im Außenbereich und Siedlungsabrundungen mit dem Ziel der Herausbildung abschließender Ortsränder...</p> <p>Auf der Grundlage der damaligen Prognosen des Statistischen Landesamtes wurde für Ammerbuch bis zum Jahr 2030 ein Einwohnerzuwachs (mit Wanderungen) auf 11.165 Einwohner prognostiziert. Diese Prognose ist aber durch die aktuelle Bevölkerungsvorhersage des Statistischen Landesamts völlig überholt.</p>
--	--

# **Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen**

## **Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

<p>Flächenbedarfs herangezogen, alle andern, mittlerweile teilweise bebauten, Flächen innerorts wurden damals gar nicht ermittelt und betrachtet.</p> <p>So kam damals im FNP überhaupt die Begründung für die ganzen Neubaugebiete, auch den Hottenberg West, erst zustande, obwohl Ammerbuch über genügend Potential im Innenbereich verfügt hat und m.E. immer noch verfügt.</p> <p>Der aktuelle FNP 2020 läuft nächstes Jahr aus, ein neuer FNP muss somit erstellt werden. Ich gehe davon aus, dass die Verwaltung hierzu schon Vorarbeiten geleistet hat.</p> <p>Ich würde den Gemeinderat bitten, die von der Verwaltung jetzt zu liefernden Zahlen zum künftigen Wohnungsbedarf und der weiteren Innenentwicklung in Ammerbuch abzuwarten.</p> <p>Es besteht keine Notwendigkeit heute noch Entscheidungen für ein Neubaugebiet wie den Hottenberg West zu treffen, bei dem die Gemeinde keine nennenswerten Gewinne erzielt. Es besteht die Gefahr, dass die dringend notwendigen Einnahmen aus dem Verkauf der gemeindeeigenen Flächen, die in einem künftigen FNP nicht mehr ausgewiesen werden können, wenn der Bedarf hierfür nicht nachgewiesen werden kann, dann nicht mehr erzielt werden können.</p>	<p>Dort wird für 2030 ein Einwohnerzuwachs (mit Wanderungen) auf 11.835 und für 2035 auf 11.910 Einwohner prognostiziert, also ein um 670 Einwohner höherer Wert, aus dem auch ein wesentlich höherer Wohnungsbedarf resultiert. Dieser Bedarf wird in keiner Weise durch die allgemeine Bautätigkeit gedeckt, wie vielfach geäußert wird, sondern im Gegenteil, es müssen wesentlich mehr Wohnungen für die wachsende Bevölkerung durch zusätzliche Projekte wie z.B. den Bebauungsplan Hottenberg West in Poltringen oder den Bebauungsplan Schlossblick in Entringen bereitgestellt werden, als noch 2015 vorhergesagt worden waren.</p> <p>Mit dem Instrument der <u>Bauplatzvergabekriterien 2020</u> (Punktesystem mit Gewichtung) wird sichergestellt, dass einheimische Bauwillige bei der Bauplatzvergabe bevorzugt zum Zuge kommen.</p> <p>Die starke Nachfrage spiegelt sich in den Anfragen nach Bauplätzen wieder, die die Mitarbeiter*innen des Bauamts erreichen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ Seit geraumer Zeit sind dies im Schnitt 15-20 Anfragen pro Woche</li><li>○ Es ist nicht erforderlich, eine aufwendig zu verwaltende Warteliste zu führen, da regelmäßig mehr Bewerbungen auf Bauplatzangebote eingehen, als Bauplätze vorhanden sind</li><li>○ An einem aktuellen Beispiel aus Altingen lässt sich die Situation gut veranschaulichen: dort sind innerhalb der Bewerbungsfrist insgesamt 54 Bewerbungen für 2 Bauplätze eingegangen. Deren endgültige Vergabe wird derzeit anhand der Bauplatzvergaberichtlinien geprüft.</li></ul> <p><b>Hottenberg West</b> Nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ reizt die Gemeinde Ammerbuch ihre Entwicklungsflächen für Innenentwicklung so weit wie möglich aus. Auch auf der Gemarkung Poltringen wird dieses beispielsweise über abgeschlossene bauliche Nachverdichtungen im Bereich zwischen Blasenbergstraße und Turnerstraße ersichtlich. Um den dennoch sehr hohen Bedarf und die damit verbundene Nachfrage nach erschlossenem Wohnbauland im Einzugsgebiet von Tübingen gerecht zu werden, ist es absolut erforderlich, dass auch die auf der Gemarkung Poltringen zur Verfügung stehenden Flächen entwickelt werden. Die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken, auch für Bürgerinnen und Bürger aus der Gemeinde Ammerbuch, ist eine wichtige Aufgabe der Gemeinde.</p>
---	---

**Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen**  
**Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie**  
**der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

<p>C. Städtebauliche Verträge</p> <p>1. Grundsatzbeschluss zur Baulandentwicklung</p> <p>Der Grundsatzbeschluss des Gemeinderates aus dem Jahr 2009 sieht vor, dass Überlegungen zu Baugebieten nur noch dort erfolgen soll, wo die Gemeinde sich zuvor die Möglichkeit des Kaufs der Flächen durch mittelfristige Optionsverträge, geplant waren 3 – 5 Jahre, gesichert hat. Wenn bis zu einem festzulegenden Zeitpunkt nicht alle Optionsverträge unterschrieben sind, wird das Gebiet nicht weiterverfolgt. Der Einkaufspreis wird für jedes Gebiet vom Gemeinderat einzeln festgelegt. Die Eigentümer der Flächen erhalten die Möglichkeit Baugrundstücke von der Gemeinde zu erwerben, die Gemeinde behält sich vor Spekulationsgeschäfte der Eigentümer zu verhindern. Ziel dieses Grundsatzbeschlusses war es, dass bei der Erschließung neuer Gebiet möglichst keine weiteren Baulücken entstehen sollen. Überlegungen ob oder wie die Gemeinde am Gewinn der Baugebiete beteiligt werden soll, sind in dem Grundsatzbeschluss nicht enthalten.</p> <p>Die Gemeinde Ammerbuch sollte m.E. deshalb einen tragfähigen und belastbaren neuen Grundsatzbeschluss zur Baulandentwicklung fassen, der auch die Frage der Beteiligung der Gemeinde an den Planungsgewinnen der Eigentümer rechtssicher regelt.</p> <p>2. Ursprüngliches Optionsmodell</p> <p>Im Jahr 2016 fasste der Gemeinderat den Beschluss, die künftigen Neubaugebiete über eine Aufkauf- und Rückerwerbsmodell zu erwerben. Vereinfacht gesagt sollten die Verkäufer 10 Prozent des Wertes als Bauerwartungslandpreis vorab bekommen, der Wertzuwachs und der Gewinn bis hin zum Rohbaulandpreis sollten sich die Verkäufer und die Gemeinde hälftig teilen. Den Grundstücksbesitzern aller sich im Flächennutzungsplan befindlicher Flächen wurde dieses Modell bei zwei Informationsveranstaltungen im Jahre 2017 als „Win-Win“ für Eigentümer und Gemeinde präsentiert. Aus Vereinfachungsgründen wurde für alle Gebiete ein Wert, der sich an den benachbarten, teilweise veralteten Bodenrichtwerten orientierte, als Mindestkaufpreis vorgeschlagen. Von diesem Wert, wurde dann noch, wiederum aus Vereinfachungsgründen, ein für alle Baugebiete gleicher Betrag für die Erschließung von nur EUR 55 abgezogen.</p> <p>Die Verträge mit den Eigentümern sollten zunächst als Optionsverträge abgeschlossen werden, so dass der Gemeinde vorab keine Kosten entstehen, die Eigentümer ihr Geld aber auch erst bei Planungsreife bekommen.</p>	<p>Mit dem Wohnbaugebiet erfolgt eine städtebaulich sinnvolle sowie wirtschaftliche und nachhaltige Arrondierung der vorhandenen Ortslage ganz im Sinne der Ziele des Gemeinde-entwicklungsplanes. Der vom Wohngelände „Hottenberg-Süd“ in den Außenbereich hinausragend „Sporn“ wird an seiner nordwestlichen Außenkante aufgegriffen und nach Südwesten städtebaulich abgerundet. Das Wohngelände kann zudem problemlos an die bestehenden Infrastrukturen angeschlossen werden. Darüber hinaus kann das nicht verschmutzte Oberflächenwasser gedrosselt in den bereits bestehenden Graben eingeleitet werden.</p> <p>Mit der Südhanglage kann über die Ausrichtung der Gebäude ein effektiver und ökologisch nachhaltiger Energieeintrag für die Wohnbebauung erzielt werden.</p> <p>Das übergeordnete Ziel der Planung besteht darin, eine geordnete und maßvolle städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches zu ermöglichen und eine wohnbauliche Entwicklung des Geländes herbeizuführen.</p>
---	--

# **Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen**

## **Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Das Problem mit diesen Verträgen war damals, dass das Ammerbacher Vertragsmodell rechtlich offensichtlich bereits zum Zeitpunkt der Informationsveranstaltungen nicht mehr zulässig war.

Das angedachte Vertragsmodell zwischen Gemeinde und den Eigentümern musste also geändert werden. Die Frage stellt sich jetzt aber, warum dieses geänderte Vertragsmodell nicht wiederum allen Eigentümern von Flächen in Ammerbuch präsentiert wurde, sondern nur denen, die bereits zum ersten Modell Ihre Zustimmung gaben. Hier wurden nicht alle Ammerbacher Grundstücksbesitzer gleichbehandelt!

### **3. Geändertes Vertragsmodell**

Der wesentliche Unterschied zum ersten Vertragsmodell ist, dass die Eigentümer der Flächen vorab einen Betrag von EUR 5 für den Verkauf Ihrer „landwirtschaftlichen“ Flächen erhalten, die spätere Nachzahlung an die Verkäufer soll nach dem vorliegenden Gemeinderatsbeschluss gleich hoch sein, wie beim ursprünglichen Optionsmodell. Die Gemeinde Ammerbuch soll weiterhin häufig an der Wertsteigerung der Flächen partizipieren.

Durch dieses geänderte Modell erhalten die Verkäufer bereits einen Teil des Kaufpreises vorab, den sie auf jeden Fall auch behalten dürfen, da ihre Grundstücke ja verkauft sind. Der Haushalt der Gemeinde wird also deutlich früher durch die Grundstücksankäufe belastet. Deshalb wurde vermutlich auch die Auswahl der Gebiete von vorneherein beschränkt, entsprechend den zur Verfügung stehenden Haushaltssmitteln.

Nach dem Erwerb der Flächen durch die Gemeinde wird m.E. der Druck auf alle Beteiligte im Vergleich zum ersten Optionsmodell erhöht, das Baugebiet dann auch umzusetzen, da ja bereits Kaufpreiszahlungen für die Flächen geleistet wurden.

Für dieses neue Vertragsmodell hat sich die Verwaltung vorab rechtlichen Rat eingeholt, und sich über ein Tübinger Notariat mit Unterstützung des deutschen Notarinstituts ein Vertragsmodell für den Ankauf landwirtschaftlicher Flächen, die zum Bauland entwickelt werden sollen, vorbereiten lassen. Es handelt sich m.E um ein Modell im Rahmen einer zumindest mittelfristig angelegten Bodenbevorraturpolitik.

Es stellt sich nun die Frage ob dieses Vertragsmodell damals auch geeignet war um die Flächen am Hottenberg West, die bereits in einem FNP ausgewiesen waren und für die bereits konkrete Planentwürfe vorgelegen haben zu erwerben. Die Verträge für den Hottenberg West wurden alle am 11. Juli 2018 notariell beurkundet, also einen Tag nachdem die Verwaltung sich intern bereits für die Planvariante B entschieden hat.

Es ist m.E. nicht Aufgabe eines Notars die Verträge bezüglich der Besonderheiten der Flächen in Poltringen zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung zu prüfen.

### **4. Unterschiedliche Vertragsinhalte in den Ammerbacher Teilstämmen**

Die Verträge nach dem Aufkauf- und Rückerwerbsmodell, die die Gemeinde Ammerbuch mit den Grundstücksverkäufern in Poltringen und Reusten mittlerweile abgeschlossen hat, unterscheiden sich in zwei wesentlichen Punkten:

- Die Nachzahlungsverpflichtung der Gemeinde wurde m.E. in den zeitlich später geschlossenen Verträgen in Reusten angepasst, es wurde der Mindestnachzahlungsbetrag von EUR 52, explizit in den Vertragstext mit aufgenommen. Auch wurde für das Neubaugebiet in Reusten noch kein Aufstellungsbeschluss getroffen, so dass für Reusten die angedachte Beteiligung der Gemeinde an den Planungsgewinnen funktionieren könnte.

In den Poltringer Verträgen fehlt m.E. diese konkrete Bezugnahme auf das Aufkaufs- und Rückerwerbsmodell im eigentlichen Vertragstext, die Nachzahlung ist der Bauerwartungslandpreis zum Zeitpunkt des Vorliegens eines rechtsgültigen Bebauungsplans. Dieser muss sicherlich erst durch einen Gutachter ermittelt werden, hat aber keinen Bezug zum beschlossenen Aufkaufs- und Rückerwerbsmodell

# **Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen**

## **Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

der Gemeinde und wird deutlich höher ausfallen. Die Gemeinde wird also nicht, wie möglicherweise in Reusten, an den gesamten Planungsgewinnen partizipieren.

- Den Verkäufern in Poltringen wurde vertraglich der Erwerb eines freistehenden Einfamilienhauses zur Bebauung zugesichert, während den Verkäufern in Reusten lediglich der Ankauf von einem nicht näher definierten Bauplatz zur Bebauung vertraglich zugesichert wurde.

Diese Ungleichbehandlung in den Verträgen in Poltringen und Reusten ist sicherlich nicht vom Gemeinderat gewollt, und sollte von diesem auch in der Abwägungsentscheidung zum Hottenberg West berücksichtigt werden.

Diese Frage stellt sich auch für die nächsten Baugebiete in Ammerbuch (z.B. Pfäffingen).

- Bekommen die Grundstücksverkäufer je nach Teilort und angedachter sinnvoller städteplanerischer Überlegungen unterschiedliche Angebote für den Rückerwerb der Bauplätze?
- Oder muss sich die Bauleitplanung wie in Poltringen geschehen, nach den geschlossenen Verträgen mit den Verkäufern richten, und exklusive freistehende Einfamilienhäuser planen?
- Hat die Verwaltung zwischenzeitlich die städtebaulichen Verträge überprüft, und gegebenenfalls angepasst? Ich hatte hierauf in den vergangenen Wochen mehrmals die Verwaltung hingewiesen.

### **5. Zeitpunkt der Nachzahlungsverpflichtung**

Die vertraglich vereinbarte Nachzahlungsverpflichtung der Gemeinde Ammerbuch ist 3 Monate nach Rechtsgültigkeit des Bebauungsplans fällig. Eine Rücktrittsklausel für den Fall, dass der Bebauungsplan nicht bestandskräftig wird ist nach meiner Leseart nicht in den Verträgen enthalten. Die Gemeinde Ammerbuch muss also zunächst nicht nur den Ankauf der Grundstücke und die gesamte Erschließung vorfinanzieren, sie geht auch das oben beschriebene Risiko ein. Dies sollte jeder einzelne Gemeinderat bei seiner Abwägungsentscheidung für oder gegen den Hottenberg West bedenken.

### **D. Anwendung des § 13b BauGB für den Hottenberg West**

#### **1. Erstmalige Verfahrensanwendung**

Die Gemeinde hat erstmalig in Ammerbuch, und Stand heute auch letztmalig, das verkürzte Verfahren nach §13b BauGB für das Neubaugebiet Hottenberg West angewendet. Das verkürzte Verfahren wurde vom Gesetzgeber befristet eingeführt, um dem steigenden Wohnraumbedarf, insbesondere als Reaktion auf die damalige Flüchtlingssituation, schnell zu begegnen.

Die Intention des Gesetzgebers war, dass Gemeinden kleinere Flächen im Außenbereich, die an eine bestehende Bebauung anschließen und nicht im FNP enthalten sind, ohne vorherige Änderung des FNP schnellstmöglich erschließen können. Der Gesetzgeber hat für dieses verkürzte Verfahren nicht explizit, aber dennoch beabsichtigt, eine Frist vom Aufstellungsbeschluss bis hin zum Satzungsbeschluss von zwei Jahren gesetzt. In Ammerbuch erfolgte der Aufstellungsbeschluss am 23. Juli 2018. Der Auslegungsbeschluss erfolgte jetzt erst am 27. Juli 2020. Die Ergebnisse des letzten durchgeföhrten Gutachtens (geologische Untersuchung) liegen seit April 2019 vor. Die Gemeinde Ammerbuch wendet m.E. das verkürzte Verfahren nicht im Sinne des Gesetzgebers an. Was ist der Grund für diese zeitlichen Verzögerungen?

#### **2. Information Gemeinderat**

Der Gemeinderat wurde m.E. bei der Sitzung am 23. Juli 2018 (Aufstellungsbeschluss) von der Verwaltung nicht vollumfänglich über das verkürzte Verfahren nach § 13b BauGB informiert.

In der Sitzungsvorlage heißt es: „Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der frühzeitigen Unterrichtung der betroffenen Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen werden. Dies sind erhebliche Verfahrenserleichterungen, von denen Gebrauch gemacht werden soll.“

Die unterschiedlichen Gesichtspunkte zur Entwicklung von Wohngebieten sind politisch im Gemeinderat beraten und beschlossen und somit nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

# **Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen**

## **Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

In der Sitzung selbst wurden von der Bürgermeisterin und der Hauptamtsleiterin die Nachfragen einzelner Gemeinderäte derart beantwortet, dass auch in diesem Verfahren alle Untersuchungen und Prüfungen, „wie sonst auch“, vorgenommen werden und auch die betroffenen Behörden, wie üblich, eingebunden werden. Im Prinzip würde nur der Umweltbericht wegfallen.

Dem Gemeinderat wurde insbesondere nicht mitgeteilt, dass im verkürzten Verfahren nach §13b BauGB kein naturschutzrechtlicher Ausgleich für den Eingriff selbst erfolgen darf.

Die Tatsache, dass im Ammerbacher Gemeinderat alle 8 Mitglieder der GAL für den Aufstellungsbeschluss nach §13b BauGB gestimmt haben, macht m.E. deutlich, dass der Gemeinderat nicht vollumfänglich informiert wurde. Es gibt nach meinem Kenntnisstand keinen Aufstellungsbeschluss nach §13b BauGB in Deutschland, der von Vertretern der GAL oder den Grünen vollumfänglich unterstützt wurde. Auch dies ist einmalig in Ammerbuch. Die diversen Naturschutzverbände lehnen den §13b BauGB ebenfalls ab.

### **3. Anwendungsausschluss nach § 13a Abs. 1 S. 5 Var. 1 BauGB**

Ausgeschlossen ist das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung auch im Fall des § 13a Abs. 1 S. 5 Var. 1 BauGB, wenn „Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzzüge“ bestehen. Hierbei handelt es sich um Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, die auf die sog. Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie zurückgehen. Nach dem Wortlaut des 13a Abs. 1 S. 5 Var. 1 BauGB bedarf es, anders als nach der genannten Richtlinie, zudem keiner „erheblichen“ Beeinträchtigung eines solchen Gebiets, es genügt eine „einfache“ Beeinträchtigung, die nach Ansicht im Schrifttum auch indirekte Einwirkungen erfasst, etwa durch Lärmemissionen als Folge einer Neuplanung.

Eine Vorverträglichkeitsprüfung bezüglich der Auswirkungen des Plangebietes mit dem über die Biotope verbundenen nahe gelegenen FFH-Gebiet hat nach den vorliegenden Umweltinformationen überhaupt nicht stattgefunden. Die Anwendung des § 13b BauGB ist m.E. deshalb ausgeschlossen.

### **4. Vorrang der Innenentwicklung**

Das beschleunigte Verfahren nach §13b BauGB wird durch den gesetzlichen Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung limitiert. So ist auch die Einbeziehung bisheriger landwirtschaftlich genutzter Flächen über §13b BauGB nur dann möglich, wenn nach entsprechender Ermittlung der Potentialflächen, keine geeigneten Innenentwicklungspotentiale zur Verfügung stehen. Eine derartige Ermittlung und der Nachweis dieser Flächen steht in Ammerbuch noch aus.

Der entsprechende § 1a Abs. 2 BauGB lautet:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Auch § 13b setzt die Forderungen der Umwidmungs-Sperrklausel nicht außer Kraft! Im Gegenteil erfordert jeder B-Plan nach §13b den akribischen Nachweis, dass eine Innenentwicklung nicht möglich ist und was die Gründe dafür sind, in extenso zumindest für Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken, aber auch untergenutzte Grundstücke.

Warum liegen diese Nachweise für Ammerbuch in der Begründung zum Bebauungsplan nicht vor?

<p>Die gesetzlichen Vorschriften des § 13b BauGB sind eingehalten: Der bestehende Siedlungsbereich wird abrundend in den Außenbereich erweitert. Die gesetzlichen Vorgaben wie</p>

# Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen

## Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

### 5. Wohnraumbedarf und §13b BauGB

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach §13b BauGB setzt ferner die Ermittlung des benötigten Wohnraumbedarfs voraus. Wie bereits dargestellt ist die bisherige von der Gemeinde Ammerbuch in den Vorberatungen vorgenommene Begründung zum Wohnraumbedarf m.E. so nicht haltbar. Das verkürzte Verfahren ist somit nicht anwendbar.

### 6. Anschließen an die bestehenden Baugebiete

Das geplante Neubaugebiet Hottenberg West schließt m.E. nicht an im Zusammenhang bebauten Ortsteile an, eine Voraussetzung für die Anwendung des verkürzten Verfahrens nach § 13b BauGB ist somit nicht erfüllt.

Zum „Anschließen“ gehört mehr als nur „Angrenzen“. Die gesamte östliche Längsseite des Neubaugebietes grenzt an eine unbebaute Grünfläche (Flst.Nr. 3021) an, die als bestehende Ausgleichsfläche weiterhin von der Bebauung freizuhalten ist. Im nördlichen Bereich grenzt das Neubaugebiet an einen Grasweg an, eine bisher mögliche Zufahrt in das Neubaugebiet über den Silberdistelweg wird sogar geschlossen.

Die beiden bestehenden Baugebiete Hottenberg Süd und Nord an die der Hottenberg West anschließen soll, sind städteplanerisch an der westlichen Seite als bereits abgerundet zu bezeichnen. Dies ist auch dem Landschaftsplan der Gemeinde Ammerbuch zu entnehmen.

Das Neubaugebiet Hottenberg West muss über eine neu zu errichtende Zufahrstrasse erst erschlossen werden, die dann auch noch in einer Sackgasse endet. Der bisher als gelungen zu betrachtende Übergang in die freie Natur (Feldhecke, Biotopverbund) wird durch diese Planung zerstört. Wie das Planungsbüro in diesem Zusammenhang von einer „gelungenen Arrondierung“ sprechen kann ist für mich unerklärlich. Nur die oberflächliche Betrachtung einer Landkarte mit größerem Maßstab kann zu dieser Aussage führen, bei einer näheren Betrachtung des Gebietes, der Landschaft und der Topographie wird diese Aussage ad absurdum geführt.

Das Planungsbüro selbst unterscheidet im Bebauungsplanentwurf zwischen einem inneren und äußeren Bereich des Neubaugebietes und grenzt somit das Neubaugebiet zu den bestehenden Baugebieten auch verbal ab.

Die Art und vor allem die Ausrichtung der geplanten Häuser sind auch städteplanerisch nicht in Einklang mit den bestehenden Baugebieten zu bringen. Es gibt dort weder 4-geschossige Mehrfamilienhäuser (dürfte in Poltringen neben dem Wasserschloss einmalig sein) noch Kettenhäuser noch sind verschiedene Dachformen zulässig. In den bestehenden angrenzenden Baugebieten wurden auch die landschaftsprägenden Feldhecken am Hang nicht überbaut sondern bewusst erhalten.

Der Hottenberg West stellt planerisch einen vollkommen neuen Siedlungsansatz dar mit einer Erweiterungsmöglichkeit im westlichen Teil für eine zukünftige Bebauung.

### E. Überplanung vorhandener Ausgleichsflächen

#### 1. Flurstück Nr. 3021

Der Bebauungsplan Hottenberg West überplant das Flurstück Nr. 3021, das bereits in den Bebauungsplänen Hottenberg Süd und Nord als Ausgleichsfläche innerhalb des Gebietes festgesetzt wurde. Im Grünordnungsplan zu den beiden Baugebieten heißt es hierzu: „Die Wiesenböschung an der westlichen Grenze des Planungsgebiets soll als dichter Gehölzstreifen angelegt werden. Die bestehende Schlehenhecke bleibt unverändert erhalten. Die Böschung des offenen Entwässerungsgrabens wird durch die Bepflanzung gesichert und beschattet. Durch die Nutzungsextensivierung kann sich ein natürlicher Krautsaum entwickeln. Die langgestreckten Vegetationsflächen sollen vorhandene und neue Biotopstrukturen innerhalb und außerhalb des Planungsgebiets vernetzen.“ In der

- Die Grundflächenbegrenzung auf 10.000 m<sup>2</sup> ist eingehalten.
- Der Anschluss an im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist gegeben. Nach dem Muster – Einführungserlass zum BauGB-Änderungsgesetz 2017 ist eine städtebauliche Betrachtung zu Grunde zu legen. Ein Anschließen im Sinne der Vorschrift liegt demnach nicht vor, wenn das Grundstück, auf dem das Vorhaben verwirklicht werden soll, unmittelbar an die bebauten Flächen angrenzt. Dies ist eindeutig der Fall, und zwar sowohl in nordöstlicher wie auch in südöstlicher Richtung, so dass sich der Bebauungsplan als Paradefall einer Arrondierung nach § 13 b BauGB darstellt. Anderweitige Bewertungen in den Stellungnahmen (der Bebauungsplan „grenzt an die freie Landschaft“, die Bebauung ist „nicht abrundend“, dass das Gebiet „muss erst neu erschlossen werden“, es hat „keinen städtebaulichen Bezug“) entbehren jeder Grundlage und finden auch in der Rechtsprechung keine Stütze.
- Durch die Bebauung wird die Zulässigkeit einer Wohnnutzung begründet.
- Es besteht keine UVP-Pflicht nach dem UPG, es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7b BauGB genannten Schutzgüter.
- Der Aufstellungsbeschluss ist vor dem 31.12.2019 erfolgt, der Satzungsbeschluss ist vor dem 31.12.2021 geplant.

Der städtebauliche Entwurf nimmt die entsprechenden Strukturen der benachbarten Wohngebiete auf und führt sie in einer angemessenen Weise entsprechend den Bedürfnissen von Ammerbuch-Poltringen fort. Ein komplett neuer Siedlungsansatz ist nicht erkennbar.

**Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen**  
**Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie**  
**der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Abwägungsentscheidung des Gemeinderates vom 8. Juli 2003 bezüglich der „Diskussion“ um die Erweiterung des Baugebiets wird ausgeführt: „Das Baugebiet „Hottenberg Süd“ wird im Westen durch eine Hangkante begrenzt, an deren Fuß der offene Wassergraben verläuft. Der Bereich zwischen Gewässer und erster Bauzeile soll entsprechend dem Grünordnungsplan intensiv begrünt werden. Ziel dieser Randbegrünung ist ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft und die sich anschließende Talaue. Im Bereich des Bebauungsplanes „Hottenberg Süd“ bildet die Hangkante einen sinnvollen Abschluss der Bebauung, die Talsohle sollte frei bleiben.“

Das Flurstück Nr. 3021 soll auch im vorliegenden Bebauungsplanentwurf zum Hottenberg West nicht bebaut, sondern erhalten werden. Die geplante Funktion der Ausgleichsfläche, der Übergang in die Landschaft und vor allem die Biotopvernetzung gehen verloren, zumal auch die geschützte Feldhecke im Neubaugebiet zerstört wird, deren Funktion ebenfalls die Biotopvernetzung war.

Die Überplanung der Ausgleichsflächen erfordern m.E. deshalb die vorlaufende Änderung der beiden Bebauungspläne Hottenberg Süd und Nord, sowie die Änderung des bestehenden Grünordnungsplan für die beiden Gebiete. Für den Funktionsverlust der Ausgleichsfläche ist ein 100%-Ausgleich an anderer Stelle, unter Verzicht auf den Ausgleich, der bei 13b-Verfahren nicht möglich ist, vorzunehmen.

**2. Flurstück Nr- 448/7**

Der Bebauungsplanentwurf Hottenberg West überplant auch das Flurstück Nr- 448/7, welches ebenfalls als Ausgleichsfläche außerhalb der beiden bestehenden Baugebiete festgesetzt ist. Im Grünordnungsplan heißt es: „Flst.-Nr. 448/7 westlich des Planungsgebiets Sukzessionsentwicklung von Feldgehölzen / Feldhecken auf bisherigen Wiesenböschungen, Ergänzung des teilweise vorhandenen Gehölzbestands. (Biotoptverbund). Somit erfordert m.E. auch die Überplanung dieser Ausgleichsfläche die Änderung der beiden genannten Bebauungspläne und des Grünordnungsplans. Für die geplante Zerstörung des mittlerweile geschützten Biotops ist nach §13b BauGB keine Überkompensation erlaubt. Der erst noch zu ermittelnde „Wert“ des Biotops darf nur und muss aber auch in dieser Höhe „ersetzt“ werden.

**3. Flurstück Nr. 448/4**

Der Bebauungsplanentwurf Hottenberg West sieht als vorgezogene funktionserhaltende Maßnahme (CEF) für den Lebensraum der Klappergrasmücke das Flurstück Nr. 448/4 vor. Davon abgesehen, dass sich dieses Flurstück dann direkt an der neu zu bauenden Zufahrtstrasse befindet, ist es ebenfalls als Ausgleichsfläche in den beiden bestehenden Bebauungsplänen bereits festgesetzt. Auch hier ist wiederum eine Änderung der beiden Bebauungspläne und des Grünordnungsplans und eine Kompensation aufgrund der Zerstörung der Funktion durch die Zufahrtstrasse m.E. notwendig.

Durch die Überplanung bzw. Zerstörung der festgesetzten Ausgleichsflächen der beiden bestehenden Bebauungsgebieten ist eine Nachkalkulation (Monitoring) der bisher für diese Gebiete umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

**F. Öffentlichkeitsbeteiligung**

**1. Unterrichtung Behörden**

Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Verwaltung nicht frühzeitig über das geplante Neubaugebiet Hottenberg West informiert. Die bei den beiden Informationsveranstaltungen in Poltringen getätigten Aussagen, die Naturschutzbehörde sei informiert worden, wurde von dieser nicht bestätigt. Allein aufgrund der geschützten Biotope im Plangebiet, und der Überplanung der bestehenden Ausgleichsflächen hätte die Naturschutzbehörde m.E. frühzeitig informiert werden müssen. Dies sei auskunftsgemäß im Landkreis Tübingen auch durchaus üblich, dass man sich auch im Rahmen der verkürzten Verfahren zusammensetzt und die Probleme vorab versucht

Die naturschutzrechtlichen Belange werden zu einem späteren Zeitpunkt abgewogen.

# **Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen**

## **Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

zu lösen. Dass erst jetzt in den Sommerferien und in der Corona-Pandemie, die Behörden um eine Stellungnahme innerhalb der Monatsfrist gebeten werden, ist m.E. ein nicht zu heilender Verfahrensfehler und erschwert die Abwägung des Gemeinderates. Auch die Anwendung des verkürzten Verfahrens nach §13b BauGB rechtfertigte in diesem Bebauungsplanverfahren nicht, die frühzeitige Information der Behörden zu unterlassen.

### **2. Ortschaftsrat Poltringen**

Die Verwaltung hat bereits am 02. Juli 2018 das Planungsbüro Gauss beauftragt, Planungsvarianten für den Hottenberg West zu erstellen.

Am 10.Juli 2018 fand eine nichtöffentliche verwaltungsinterne Auftaktveranstaltung statt, bei der die vier vom Planungsbüro Gauss gefertigten Planungs-Varianten vorgestellt wurden. Drei der vier Varianten A, C, D beinhalteten ausschließlich Einfamilienhäuser am Hottenberg West, wie vom Wohnbaubeirat auch zuvor empfohlen. Die anwesenden Fachleute (Gauss + Menz) haben die Variante B mit den Mehrfamilien- und Kettenhäusern für die Weiterverfolgung empfohlen und die übrigen Teilnehmer (Verwaltung, Ortsvorsteher von Poltringen?) schlossen sich deren Bewertung an (nach Auskunft der Bauverwaltung).

Am gleichen Tag fand in Poltringen eine Sitzung des Ortschaftsrates statt. Die von den Planern und der Verwaltung ausgewählte Planvariante B für den Hottenberg West, oder die anderen Alternativen wurden nicht dem Ortschaftsrat vorgestellt oder gar besprochen, obwohl es die letzte Sitzung vor der Gemeinderatssitzung am 23. Juli 2018 (Aufstellungsbeschluss) war. Der Ortschaftsrat Poltringen wurde also nicht vorab zum geplanten Hottenberg West gehört, was m.E. einen Verstoß gegen die Hauptsatzung der Gemeinde Ammerbuch darstellt.

Bei der Gemeinderatssitzung am 23. Juli 2018 (Aufstellungsbeschluss) hat dann ein Mitglied des Ortschaftsrates aus Poltringen dem Gemeinderat seine Bedenken hinsichtlich des Neubaugebietes Hottenberg West mitgeteilt, da im Ortschaftsrat hierzu zuvor keine Beratungen stattgefunden haben.

Der Ortschaftsrat Poltringen hat nachweislich insgesamt nur einmal zu dem geplanten Neubaugebiet Hottenberg West öffentlich getagt: Am 05. November 2019 wurde dem, zwischenzeitlich neu gewählten, Ortschaftsrat die Variante E des Neubaugebietes von Herrn Gauss erstmals vorgestellt. Dieser neue Ortschaftsrat hat dann auch gleich beschlossen, nachdem nun alle Gutachten vorliegen würden, solle diese Variante E weiterverfolgt werden.

Die auf der Homepage der Gemeinde getätigten Aussage, der Ortschaftsrat Poltringen hätte die Variante B im Jahr 2018 einstimmig empfohlen weiter zu verfolgen, sowie die Aussage des Ortsvorstehers von Poltringen bei der Gemeinderatssitzung am 27. Juli 2020, der Ortschaftsrat hätte sich seit Jahren immer wieder mit dem Hottenberg West beschäftigt, sind nicht nachvollziehbar. Zumaldest der vormalige Ortschaftsrat in Poltringen wurde m.E. überhaupt nicht in das Verfahren einbezogen. Es erfolgte auch keine Abstimmung mit dem aktuellen Ortschaftsrat vor dem Auslegungsbeschluss hinsichtlich des jetzt vorliegenden Bebauungsplanentwurfs.

Es bleibt dem Ortsvorsteher von Poltringen vorbehalten, der Allgemeinheit zu erklären, warum er sich nicht bei der internen Besprechung am 10. Juli 2018 für eine Planvariante mit bis zu 17 Einfamilienhäusern (Variante C) eingesetzt hat. Diese könnten im Rahmen der gemeindeeigenen Vergaberichtlinien an junge Ammerbacher Familien vergeben werden, die ja immer als Argumentation für das Neubaugebiet bemüht werden.

### **3. Gemeinderat Ammerbuch**

Der Wohnbaubeirat des Gemeinderats in Ammerbuch hat sich, nach Auskunft der Bauverwaltung, nur zweimal mit dem Neubaugebiet Hottenberg West befasst bzw. wurde von der Verwaltung dazu informiert.

# **Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen**

## **Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Am 02. Juli 2018 sprach das Gremium seine Empfehlungen für die Gestaltung des Hottenberg West aus. Die wesentlichen Empfehlungen waren nach Auskunft der Bauverwaltung, dass sich die Bebauung an den bestehenden Baugebieten mit den Einfamilien- und Doppelhäusern orientieren und die Feldhecke erhalten werden sollte. Um eine bessere Entscheidungsgrundlage zu haben, wurde eine Machbarkeitsstudie mit verschiedenen Entwurfs-Varianten empfohlen, der Aufstellungsbeschluss sollte am 23. Juli 2018 erfolgen.

Die Entwurfs-Varianten wurden vor dem Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat, wie oben erwähnt, dann aber nicht im Wohnbaubeirat, sondern nur verwaltungsintern beraten. Dem Wohnbaubeirat wurden die vier Varianten frühestens am 25. Juli 2018, also nach dem gefassten Aufstellungsbeschluss von der Verwaltung präsentiert. Es erfolgte also weder mit dem Ortschaftsrat Poltringen noch mit dem Wohnbaubeirat eine Abstimmung vor dem Aufstellungsbeschluss. Die von der Verwaltung ausgewählte Planentwurfs-Variante noch die Alternativen wurden nicht vorgestellt.

Der Gemeinderat hat auch nicht in der Sitzung am 18. November 2019, wie auf der Homepage der Gemeinde dargestellt, über die Entwurfsvariante E beraten. Es wurde lediglich eine weitere Möglichkeit der Bürgerinformation vom Gemeinderat in der damaligen Sitzung beschlossen.

Dies bedeutet, dass nach den Aussagen der Bauverwaltung, sich weder der Wohnbaubeirat noch der Gemeinderat seit dem 25. Juli 2018 inhaltlich mit den Plänen zum Neubaugebiet Hottenberg West nachweislich befasst haben. Dem Gemeinderat wurde erstmalig zum Auslegungsbeschluss am 27. Juli 2020 die wiederum neuen Pläne bzw. nun sogar der Bebauungsplanentwurf zum Hottenberg West präsentiert. In der Sitzung selber begründete die Bürgermeisterin die Frage eines Mitgliedes des Wohnbaubeirates, warum die Pläne nicht vorab dem Wohnbaubeirat präsentiert wurden mit „Corona“. Warum der Ammerbucher Gemeinderat diese Begründung nicht hinterfragt hat, ist mir unverständlich, und lässt sich nur mit dem eingangs zitierten Druck auf den Gemeinderat durch die Verwaltung erklären.

### **4. Betroffene Öffentlichkeit**

Die Anwohner erfuhren erst kurz vor dem Aufstellungsbeschluss am 23. Juli 2018 über die konkreten Pläne zum Hottenberg West durch die Mitteilung im Amtsblatt.

Der vom Gemeinderat bereits zuvor, im März 2018, beschlossene Ankauf der Flächen in Poltringen, wurde nicht im Amtsblatt veröffentlicht.

Auch der Ortschaftsrat Poltringen hat sich im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses nicht mit dem Hottenberg West befasst, so dass die Anwohner auch hier nicht informiert wurden.

Auch der damalige Gemeinderat (2018) hat dem Vorschlag der Verwaltung zugestimmt, die betroffene Öffentlichkeit nicht frühzeitig zu informieren. Diese Entscheidung des damaligen Gemeinderates, die erstmalig in Ammerbuch so getroffen wurde, führte dazu, dass wir Anwohner nur Zeit hatten uns bis zum 10. September 2018 zur Planung, die uns gar nicht bekannt war, zu äußern.

Die Fragen zur Planung wurden uns von der damaligen Leiterin der Bauverwaltung, die sich ja schon für den recht konkreten Planentwurf B entschieden hatte, wie folgt beantwortet : „Die Vorgaben, die dem Planungsbüro gemacht wurden, bezogen sich auf die Ausweisung des Bereichs „Hottenberg-West“ als Allgemeines Wohngebiet mit der Maßgabe, für die bisherigen Eigentümer der Grundstücke im Rahmen des Ankauf- und Rückerwerbmodells auf jeden Fall sechs Bauplätze zur Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern zu berücksichtigen. Weitere Vorgaben wurden zunächst nicht gemacht.... Gemeinsam mit den beteiligten Planungsbüros stehen wir erst am Anfang der Planungen.... Sobald die Planung einen relevanten und aussagekräftigen Stand erreicht hat, wird sie dem Gemeinderat und der Öffentlichkeit vorgestellt und zur Diskussion gestellt.“

Warum wurden der Öffentlichkeit nicht die damalige bereits beschlossene Variante B oder gar die 3 Alternativen mit den Einfamilienhäusern präsentiert?

# Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen

## Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Der Auslegungsbeschluss für das Neubaugebiet Hottenberg West wurde so terminiert, dass die vier wöchige Frist zur Abgabe einer Stellungnahme in die Ferienzeit fiel. Die Besonderheiten aufgrund der aktuellen Corona-Pandemie wurden bei der Bemessung der Frist nicht berücksichtigt!

### 5. Veröffentlichung Auslegungsbeschluss im Internet

Den Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung, zu dem auch die darin bestimmte Dauer der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs gehört, hat die Gemeinde nicht vollständig in das Internet eingestellt. Zum Beispiel weicht die im Internet veröffentlichte Frist für die Abgabe von Stellungnahmen von der im Amtsblatt genannten Frist insoweit ab, als sie um zwei Wochen kürzer ist. Die Verlängerung der Auslegungsfrist um zwei Wochen wurde im Internet nicht veröffentlicht, auch die im Internet eingestellten Informationen waren zeitweise nicht verfügbar. Nach der Konzeption des § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB kommt der Veröffentlichung im Internet aber die gleiche Funktion zu wie der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Folglich muss während der gesamten Auslegungszeit über das Internet auf die maßgeblichen Informationen zugegriffen und das Online-Beteiligungsverfahren genutzt werden können. Die unrichtige Datierung des Endes des Beteiligungszeitraums im Internet ist auch geeignet, einzelne interessierte Bürger, die etwa erst nach diesem Datum das Online-Beteiligungsformular aufgerufen haben, von der Abgabe einer tatsächlich noch möglichen Stellungnahme abzuhalten.

### Teil 2 Begründung zum Bebauungsplan Hottenberg West

#### A. Erfordernis der Planaufstellung sowie Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Ammerbuch verfügt im Ortsteil Poltringen über nahezu keine Baugrundstücke mehr, welche sich für eine Wohnbebauung eignen...

- Was bedeutet nahezu keine Baugrundstücke, was wurde hier quantitativ erfasst?
- Die Gemeinde Ammerbuch hat in den Jahren 2016 und 2017, somit über 10 Jahre nach der Erschließung der beiden Baugebiete, die letzten verbliebenen gemeindeeigenen Grundstücke am Hottenberg für EUR 265/qm an Ammerbacher veräußert. Die Nachfrage nach den zukünftigen Grundstücken im Talbereich des Hottenberg West ist somit fraglich und nicht nachgewiesen.
- Die Gemeinde hat sich erst kürzlich dagegen entschieden, ein weiteres, für ein Mehrfamilienhaus geeignetes gemeindeeigenes, Baugrundstück neben dem geplanten Pflegeheim in Poltringen zu verkaufen.
- Die Gemeinde hat in 2020 zwei Grundstücke neben dem Pflegeheim in Poltringen an einen Bauträger für EUR 150/qm verkauft, um dort zwei Mehrfamilienhäuser für betreutes Wohnen zu errichten. Dort sollen 20 bis 28 Wohnungen entstehen. Nach Bezug dieser Wohnungen werden bestehende Häuser oder Wohnungen in Poltringen frei werden.
- Die Gemeinde Ammerbuch verfügt gerade in Poltringen über zahlreiche gemeindeeigene Flächen, die sich für zukünftige Neubaugebiete eignen und nach Aussagen der Verwaltung und Mitgliedern des Gemeinderates auch im zukünftigen Flächennutzungsplan ausgewiesen werden sollen. Es handelt sich um die vormalige Schulstandortfläche Straßenäcker, sowie die angrenzenden Flächen Betten und Ziegeläcker im Norden von Poltringen. Diese Flächen sind bereits im aktuell gültigen Flächennutzungsplan ausgewiesen.
- Diese vorhandenen alternativen Flächen in Poltringen wurden im Zusammenhang mit den Überlegungen zum Neubaugebiet Hottenberg West nicht einmal betrachtet.

	<p>Die Verfahrensvorschriften des BauGB sind eingehalten.</p> <p>Zu der Erfordernis des Bebauungsplanes ist, wie bereits mehrfach ausgeführt, folgendes zu sagen:</p> <p>Zugriff auf Baulücken</p> <p>Die Gemeinde Ammerbuch verfügt im Ortsteil Poltringen über nahezu keine Baugrundstücke mehr, welche sich für eine Wohnbebauung eignen.</p> <p>Im Innerortsbereich gibt es zwar einige unbebaute Baulücken (2018 waren es laut Baulückenkataster 27), jedoch befinden sich diese im Eigentum von Privatpersonen, meist aus alteingesessenen Familien.</p> <p>Entgegen der häufig geäußerten Auffassung vieler Bürger*innen hat die Gemeinde nahezu keine Zugriffsmöglichkeiten auf diese Baugrundstücke.</p> <p>Erfahrungsgemäß gelingt der Zugriff auf private Grundstücke mit einer schriftlichen Aufforderung an die Eigentümer, ihre Grundstücke zu bebauen, allerhöchstens in Ausnahmefällen.</p> <p>Denn daran schließt sich im Normalfall ein außerordentlich aufwändiger, langwieriger und großer Widerstand erzeugender Prozess an (Baugebot mit Fristsetzung nach § 176 BauGB, ultimativ sogar Enteignung). In Relation zum Aufwand ist das Ergebnis jedoch in aller Regel ziemlich bescheiden. Denn es ist einfach so, dass Baugrundstücke generell als kostbares Eigentum gelten, welches man am liebsten in der Familie behalten und vererben möchte und nicht ohne Not verkauft. Dies gilt umso mehr im ländlichen Bereich.</p> <p>Im ländlichen Bereich (z.B. auch in Ammerbuch) kommt noch erschwerend hinzu, dass oftmals kein qualifizierter B-Plan vorhanden ist, auf dessen Festsetzungen das Baugebot abgestellt werden könnte. Die mit dem Gebot einhergehende Fristsetzung steht so von Anfang an auf sehr wackigen Beinen und kann leicht ignoriert bzw. unterlaufen werden.</p> <p>Gemeindeentwicklungsplan 2015</p> <p>In der <u>Präambel</u> hat sich Ammerbuch folgendes Leitbild gegeben:</p> <p><i>Die Gemeinde Ammerbuch verfolgt eine zukunftsorientierte Gemeindeentwicklung mit den Zielen einer ökonomischen Effizienz und einer sozialen Gerechtigkeit unter Beachtung ökologischer Nachhaltigkeit.</i></p>

# Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen

## Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

„Sämtliche unbebauten Grundstücke (Baulücken), welche in der Gemeinde vorhanden sind, befinden sich im Eigentum von Privatpersonen....“

- Die Aussage widerspricht nicht nur der vorhergehenden Aussage (...nahezu keine...), sondern ist auch inhaltlich falsch. Die Gemeinde verfügt zum Beispiel noch über vollerschlossene Baugrundstücke in Altingen.
- Im Rahmen der Begründung für eine Neubaugebiet sind auch nicht nur die aktuell vorhandenen, sondern auch die zukünftigen gemeindeeigenen Grundstücke, wie zum Beispiel der Schlossblick in Entringen, in die Begründung mit einzubeziehen.

„Die Gemeinde hat keine Zugriffsmöglichkeiten auf diese Baugrundstücke....“

- Auf der Homepage der Gemeinde Ammerbuch werden die voll erschlossenen und kurzfristig bebaubaren Baulücken im Innenbereich mit ca. 14,0 ha beziffert. Angesichts der fortschreitenden Bebauung dieser Grundstücke besteht für die Gemeinde keine Notwendigkeit auf diese Grundstücke zuzugreifen.

„Nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ reizt die Gemeinde Ammerbuch ihre Entwicklungsflächen für Innenentwicklung so weit wie möglich aus...“

- Diese Aussage ist allgemein gehalten und nicht nachvollziehbar begründet.
- Hierzu wäre eine Aufzählung der vorhandenen Flächen und derer Umsetzung notwendig. Allein beim Schlossblick in Entringen wurden zwischenzeitlich mehr Wohnungseinheiten wieder aus der Planung herausgenommen, als beim Neubaugebiet Hottenberg West überhaupt entstehen.
- Diese Aussage macht nur deutlich, dass die Gemeinde Ammerbuch über kein aktuelles Datenmaterial bezüglich der möglichen Innenentwicklung verfügt. Die Gemeinde kann aktuell nicht nachweisen, warum die mögliche weitere Innenentwicklung in Ammerbuch nicht für den bereits ermittelten Wohnraumbedarf ausreicht, so dass Neubaugebiete erschlossen werden müssen. Es wird weder der sparsame Umgang mit Flächen noch der Vorrang der Innenentwicklung beachtet.

„Auch auf der Gemarkung Poltringen wird dieses beispielsweise über abgeschlossene bauliche Nachverdichtungen im Bereich zwischen Blasenbergstraße und Turnerstraße ersichtlich....“

- Es handelt sich hierbei um einige Einfamilienhäuser, die in der Ortsmitte von Poltringen hinter dem Rathaus, anstatt möglicher Mehrfamilienhäuser gebaut wurden.
- Gerade diese städtebauliche Fehlentwicklung macht deutlich, dass in Ammerbuch kein Konzept für eine sinnvolle Innenentwicklung vorhanden ist. Im Ortszentrum mit bester vorhandener Infrastruktur wurden und werden Einfamilienhäuser gebaut, und am Ortsrand (Hottenberg West) sollen Mehrfamilienhäuser errichtet werden.

„Um den dennoch sehr hohen Bedarf und die damit verbundene Nachfrage nach erschlossenem Wohnbauland im Einzugsgebiet von Tübingen gerecht zu werden, ist es absolut erforderlich, dass auch die auf der Gemarkung Poltringen zur Verfügung stehenden Flächen entwickelt werden....“

- Dieser Satz macht wiederum nur deutlich, dass weder der Bedarf, noch die Nachfrage nach Wohnbauland in Ammerbuch quantitativ begründet werden können.
- Warum ist es absolut erforderlich, dass in Poltringen Flächen für den Bedarf im Einzugsgebiet von Tübingen entwickelt werden?
- An dieser Stelle, in einer Begründung zu einem Bebauungsplan, sollte normalerweise der ermittelte Bedarf und der vorhandene Bestand an Flächen in Ammerbuch dargestellt werden.

*Ziel der Gemeinde ist ein ausgewogenes, maßvolles Einwohner- und Siedlungswachstum.*

Unter 2.2. Selbstverständnis und Stellung in der Region wird dargelegt, wie sich die landschaftliche Lage sowie die verkehrsgünstige Nähe zum Oberzentrum Tübingen und Mittelzentrum Herrenberg in den letzten Jahrzehnten darin niederschlug, dass die Gemeinde zunehmend zu einem attraktiven Wohnstandort geworden ist.

Daraus ist folgendes Leitbild abgeleitet:

*„Die Attraktivität und Bedeutung der Gemeinde für das Umland ist weiter zu erhöhen. Ammerbuch soll sein eigenes, unverkennbares Profil innerhalb des regionalen Umfelds weiter entwickeln. Im Vordergrund steht dabei die Funktion als hochwertiger und familienfreundlicher Wohnstandort mit einer breiten infrastrukturellen Ausstattung, die hohe Umwelt- und Freizeitqualität und die dynamische, zielgruppenorientierte Entwicklung des Arbeitsplatzangebotes.“*

Unter 2.4 Ammerbuch und sein Siedlungsraum wird beschrieben, dass Ammerbuch unter einem starken Wachstums- und Expansionsdruck stehe. So sei die Siedlungsdichte seit 1980 von 181 auf 231 E/qkm angewachsen, der Anteil der Verkehrs- und Siedlungsfläche habe sich seit 1965 verdoppelt. Folgender Grundsatz wird formuliert:

*Um die Zersiedlung der Landschaft zu verhindern, sollen entsprechend dem Prinzip zentralörtliche Konzentration mit funktionaler Aufgabenverteilung Schwerpunkte für die Bereiche Wohnen, Gewerbe und Versorgung entstehen, Entwicklungsperspektiven für die siedlungsräumliche Entwicklung sind in allen Gemeindeteilen zu sichern.*

Unter 3.1. Siedlungsentwicklung – Städtebau wird noch einmal dargelegt, wie überdurchschnittlich das Einwohnerwachstum von Ammerbuch seit den 80-er Jahren ausgefallen ist. Dabei habe sich der Zuwachs in den Spitzenjahren vor allem durch Wanderungsgewinne ergeben.

Hieraus ist folgendes Leitbild entwickelt, welches sämtlichen Baulandentwicklungen in Ammerbuch zu Grunde liegt:

*Die Gemeinde Ammerbuch verfolgt eine maßvolle, ausgewogene Einwohner- und Siedlungsentwicklung. Zielgruppen für Neubaumaßnahmen sind vorrangig einheimische Bauwillige, resultierend aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und dem Rückgang der Wohnungsbelegungsdichte.*

Als Ziele für die Wohnbebauung werden genannt:

Nachfrage orientierte Wohnbauentwicklung, die Verteilung der Maßnahmen über die Gemeindeteile, kompakte Siedlungsstrukturen mit maßvollen Erschließungsflächen, ortsnah Baugebiete, verstärkte Innenentwicklung, aber auch Erschließung neuer Baugebiete im Außenbereich und Siedlungsabrandungen mit dem Ziel der Herausbildung abschließender Ortsräder...

Auf der Grundlage der damaligen Prognosen des Statistischen Landesamtes wurde für Ammerbuch bis zum Jahr 2030 ein Einwohnerzuwachs (mit Wanderungen) auf 11.165 Einwohner prognostiziert. Diese Prognose ist aber durch die aktuelle Bevölkerungsvorhersage des Statistischen Landesamts vielfach überholt. Dort wird für 2030 ein Einwohnerzuwachs (mit Wanderungen) auf 11.835 und für 2035 auf 11.910 Einwohner prognostiziert, also ein um 670 Einwohner höherer Wert, aus dem auch ein wesentlich höherer Wohnungsbedarf resultiert. Dieser Bedarf wird in keiner Weise durch die allgemeine Bautätigkeit gedeckt, wie vielfach geäußert wird, sondern im Gegenteil, es müssen wesentlich mehr Wohnungen für die wachsende Bevölkerung durch zusätzliche Projekte wie z.B. den Bebauungsplan Hottenberg West in Poltringen oder den Bebauungsplan Schlossblick in Entringen bereitgestellt werden, als noch 2015 vorhergesagt worden waren.

Mit dem Instrument der Bauplatzvergabeckriterien 2020 (Punktesystem mit Gewichtung) wird sichergestellt, dass einheimische Bauwillige bei der Bauplatzvergabe bevorzugt zum Zuge kommen.

Die starke Nachfrage spiegelt sich in den Anfragen nach Bauplätzen wieder, die die Mitarbeiter\*innen des Bauamts erreichen:

# Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen

## Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

<ul style="list-style-type: none"> <li>Die bisher als Begründung für den Hottenberg West angeführten Zahlen des gesamtörtlichen Entwicklungskonzeptes werden nicht einmal mehr erwähnt, da der dort ermittelte Bedarf bereits erreicht wurde.</li> <li>Da es für den Hottenberg West keine Warteliste mit Interessenten gibt, wird das Einzugsgebiet von Tübingen für den Bedarf angeführt, es wird deutlich, dass die Verwaltung über kein Zahlenmaterial bezüglich der Nachfrage verfügt (Warteliste), dies ist im Vergleich zu anderen Gemeinden und Städten absolut unüblich, und sollte nachgearbeitet werden um überhaupt sinnvolle Entscheidungen treffen zu können.</li> <li>Diese nicht begründeten Aussagen bezüglich des Wohnraumbedarfs stellen keine Begründung für ein Neubaugebiet nach §13b BauGB dar.</li> <li>Der bisher dem Gemeinderat von der Verwaltung vorgelegte Bedarf entsprechend dem Ergebnis des gesamtörtlichen Entwicklungskonzeptes wurde mittlerweile übertroffen. Die bisherige Begründung zum Wohnraumbedarf in Ammerbuch für das Neubaugebiet Hottenberg West ist somit entfallen.</li> </ul> <p><u>...Die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken, auch für Bürgerinnen und Bürger aus der Gemeinde Ammerbuch, ist eine wichtige Aufgabe der Gemeinde....</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Genau dieser Aufgabe sollte sich die Gemeinde Ammerbuch widmen, sobald die zahlreichen vorhandenen Flächen innerorts nicht ausreichen, um den Wohnraumbedarf nicht auch, sondern insbesondere, für Ammerbacher zu decken.</li> <li>Im Neubaugebiet Hottenberg West wurden dem Planungsbüro keine Vorgaben gemacht Grundstücken zu planen, die für Ammerbacher im Rahmen der bestehenden Vergaberichtlinien überhaupt vergeben werden können.</li> <li>Von den acht geplanten Grundstücken für Einfamilienhäuser sind sechs für die Verkäufer der Flächen vertraglich reserviert. Die zwei Mehrfamilienhäuser sollen, nach Auskunft des Ortsvorstehers, von Poltringer Investoren gebaut werden. Somit bleiben noch zwei Grundstücke für Einfamilienhäuser und eines für ein Doppelhaus, welche nach den Vergaberichtlinien der Gemeinde an Ammerbacher vergeben werden können, wenn man davon ausgeht, dass die Grundstücke für die fünf geplanten Kettenhäuser an einen Bauträger verkauft werden</li> <li>Es fehlen weiterhin in der Begründung Aussagen, ob die vorhandene Infrastruktur in Poltringen in ausreichendem Maße für den Zuzug von außerhalb vorhanden ist. Insbesondere im Bereich der</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Seit geraumer Zeit sind dies im Schnitt 15-20 Anfragen pro Woche</li> <li>Es ist nicht erforderlich, eine aufwendig zu verwaltende Warteliste zu führen, da regelmäßig mehr Bewerbungen auf Bauplatzangebote eingehen, als Bauplätze vorhanden sind</li> <li>An einem aktuellen Beispiel aus Altingen lässt sich die Situation gut veranschaulichen: dort sind innerhalb der Bewerbungsfrist insgesamt 54 Bewerbungen für 2 Bauplätze eingegangen. Deren endgültige Vergabe wird derzeit anhand der Bauplatzvergaberichtlinien geprüft.</li> </ul> <p><b>Hottenberg West</b></p> <p>Nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ reizt die Gemeinde Ammerbuch ihre Entwicklungsflächen für Innenentwicklung so weit wie möglich aus. Auch auf der Gemarkung Poltringen wird dieses beispielweise über abgeschlossene bauliche Nachverdichtungen im Bereich zwischen Blasenbergstraße und Turnerstraße ersichtlich.</p> <p>Um den dennoch sehr hohen Bedarf und die damit verbundene Nachfrage nach erschlossenem Wohnbau Land im Einzugsgebiet von Tübingen gerecht zu werden, ist es absolut erforderlich, dass auch die auf der Gemarkung Poltringen zur Verfügung stehenden Flächen entwickelt werden.</p> <p>Die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken, auch für Bürgerinnen und Bürger aus der Gemeinde Ammerbuch, ist eine wichtige Aufgabe der Gemeinde.</p> <p>Mit dem Wohnaugebiet erfolgt eine städtebaulich sinnvolle sowie wirtschaftliche und nachhaltige Arrondierung der vorhandenen Ortslage ganz im Sinne der Ziele des Gemeinde-entwicklungsplanes. Der vom Wohngebiet „Hottenberg-Süd“ in den Außenbereich hinausragend „Sporn“ wird an seiner nordwestlichen Außenkante aufgegriffen und nach Südwesten städtebaulich abgerundet. Das Wohngebiet kann zudem problemlos an die bestehenden Infrastrukturen angeschlossen werden. Darüber hinaus kann das nicht verschmutzte Oberflächenwasser gedrosselt in den bereits bestehenden Graben eingeleitet werden.</p> <p>Mit der Südhängelage kann über die Ausrichtung der Gebäude ein effektiver und ökologisch nachhaltiger Energieeintrag für die Wohnbebauung erzielt werden.</p> <p>Das übergeordnete Ziel der Planung besteht darin, eine geordnete und maßvolle städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches zu ermöglichen und eine wohnbauliche Entwicklung des Geländes herbeizuführen.</p> <p>Die beschlossenen Richtlinien zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken werden eingehalten.</p> <p>Das Baugesetzbuch macht in § 2a folgende Aussage:</p>
--	--

**Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen**  
**Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie**  
**der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

<p>Kinderbetreuung liegen aktuell für die Gemeinde Ammerbuch keine Planzahlen vor, die letzte Kindergartenbedarfsplanung ist mit dem vergangenen Kindergartenjahr ausgelaufen!</p>	<p>„§ 2a Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht. Die Gemeinde hat im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens 1. die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und 2. in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.“  Die Art und Weise, wie der Verfasser der Stellungnahme mit dem akribischen Hinterfragen und Abarbeiten von den einzelnen Aussagen, Sätzen und Begriffen der Begründung umgeht sowie das indirekte Aussprechen von „Drohungen“ ist unangemessen und bringt zwischen den „Zeilen“ zum Ausdruck, dass der Verfasser der Stellungnahme, der gleichzeitig Angreiter ist, grundsätzlich gegen das neue Wohngebiet in seiner Nachbarschaft ist.  Die Begründung enthält die „Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen“ des Bebauungsplans. Die Begründung wird teilweise noch ergänzt, dies hat jedoch keine Auswirkungen auf das Verfahren.</p>
<p><u>...Mit dem Wohnaugebiet erfolgt eine städtebaulich sinnvolle sowie wirtschaftliche und nachhaltige Arrondierung der vorhandenen Ortslage. Der vom Wohngebiet „Hottenberg-Süd“ in den Außenbereich hinausragende „Sporn“ wird an seiner nordwestlichen Außenkante aufgegriffen und nach Südwesten städtebaulich abgerundet...</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Eine Arrondierung kann der Verbesserung des Grenzverlaufs dienen, der besseren Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur (Erschließung, Wege, Kanalisation etc.) oder grundsätzlich den Wert des ursprünglichen Grundstückes durch die größere Fläche vermehren.</li><li>• Der vorliegende Bebauungsplanentwurf für den Hottenberg West stellt m.E. keine Arrondierung in diesem Sinne dar. Allein die Tatsache, dass das Gebiet nur über eine Sackgasse erreichbar ist, und keinen Anschluss, weder für Kfz noch Fahrräder, an die bestehende Infrastruktur hat, macht deutlich, dass es sich hier um einen neuen Siedlungsansatz im Außenbereich handelt.</li><li>• Auch die Planung der Gebäude als Mehrfamilien- und Kettenhäuser mit allen möglichen zulässigen Dachformen, macht deutlich, dass sich das Plangebiet von der bestehenden Bebauung auch optisch absetzt.</li><li>• Der Ammerbacher Gemeinderat hat im Jahr 2003, wie bereits erwähnt, beschlossen, dass aus städteplanerischer Sicht sich die Bebauung des Hottenbergs sich nicht über den im Westen anschließenden Talbereich hinaus ausdehnen sollte. Dies war damals die ausdrückliche Empfehlung des damaligen Architekturbüros, und wurde, gegen den Widerstand der heutigen Flächenverkäufer, auch so umgesetzt.</li><li>• Warum die Erweiterung des Hottenbergs heute nun städtebaulich sinnvoll, wirtschaftlich und sogar nachhaltig sein soll muss vom Planungsbüro und der Verwaltung erst noch inhaltlich belegt werden. Ich bitte um Erläuterung dieser Aussage, um sie beurteilen zu können.</li></ul>	
<p><u>...Das Wohngebiet kann zudem problemlos an die bestehenden Infrastrukturen angeschlossen werden...</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Das Planungsbüro Gauss wurde im Jahr 2018 auch mit der Erschließungsplanung für den Hottenberg West beauftragt, insofern bitte ich um Erläuterung, was unter „problemlos“ zu verstehen ist und welche Kosten für die Erschließung anfallen werden.</li><li>• Allein die über 90 Meter lange Zufahrtstrasse ins Neubaugebiet hinein, an den zwei Schuppen entlang, kann m.E. gerade nicht problemlos gebaut werden. Die Zufahrtstrasse wird zwar mit nur 5,5 Meter und ohne Gehweg geplant, der vorhandene Platz reicht aber nicht aus, um diese Breite zu erreichen.</li><li>• Das Flurstück 448/4, welches eigentlich als CEF-Maßnahme vorgesehen ist, liegt nicht nur an der Zufahrtstrasse, sondern wird auch noch teilweise überbaut. Die zugedachte Funktion der CEF-Maßnahme geht somit verloren.</li><li>• Bei der ersten öffentlichen Informationsveranstaltung in Poltringen wurden ferner weitere notwendige geologische Untersuchungen, gerade im Bereich der Zufahrtstrasse angekündigt, die bis heute nicht erfolgt sind. In diesem Bereich ist von ungenügenden Deckschichten auszugehen, die Erschließung des Gebietes ist m.E. alles andere als problemlos und im Zweifel sehr aufwendig und teuer.</li></ul> <p><u>...Darüber hinaus kann das nicht verschmutzte Oberflächenwasser gedrosselt in den bereits bestehenden Gräben eingeleitet werden....</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• In dem Gebiet sind zwei teilweise wasserführende Gräben vorhanden, welcher ist hier gemeint?</li></ul>	

**Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen**  
**Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie**  
**der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

- Bereits bei der Planung des bestehende Baugebiet Hottenberg Süd wurde die Aufnahmefähigkeit des Grabens entlang des Flurstückes 3021 bezüglich der angrenzenden Baugrundstücke im Hottenberg Süd angezweifelt.
- Inwieweit jetzt eine zusätzliche Versiegelung des gesamten Talbereiches die Aufnahmefähigkeit dieses Grabens quasi erhöhen soll, muss vom Planungsbüro erläutert werden.
- Beim letzten Starkregenereignis im Jahre 2016 gab es massive Probleme und Überschwemmungen die durch beide Gräben im Gebiet ausgelöst wurden. Existieren hierzu Berechnungen des Planungsbüros bezüglich der maximalen Regenmengen die im Plangebiet verträglich eingeleitet werden können?

... Mit der Südhanglage kann über die Ausrichtung der Gebäude ein effektiver und ökologisch nachhaltiger Energieeintrag für die Wohnbebauung erzielt werden...

- Diese Argumentation berücksichtigt einseitig nur die energetischen Vorteile der neuen Gebäude und nicht die bestehende Bebauung.
- Die Anwohner, insbesondere in der Taläckerstrasse, sind massiv von der geplanten Ausrichtung der neuen Gebäude betroffen. Fast alle bestehenden Gebäude in der Taläckerstrasse (Nordwestausrichtung) haben großflächige Fensterfronten in Richtung des Talbereiches. Die neu geplanten Gebäude mit ihren Fensterfronten sind somit in direkter Blickrichtung (Wohnzimmer zu Wohnzimmer) zu den bestehenden und somit störend geplant.
- Auch die Aufbauten für die Solaranlagen, die zulässigen Dachmaterialien etc. können aufgrund des Höhenunterschiedes die bestehenden Gebäude bzw. deren Bewohner blenden.
- Ferner fügt sich die geplante Ausrichtung der neuen Gebäude in keinster Weise in das bestehende städtebauliche Bild ein. Die überwiegende Anzahl der Gebäude am Hottenberg und in Poltringen allgemein haben die Ausrichtung hin zur Ortsmitte, störende Blickkonflikte wurden somit bereits planerisch vermieden.

...Das übergeordnete Ziel der Planung besteht darin, eine geordnete und maßvolle städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches zu ermöglichen und eine wohnbauliche Entwicklung des Geländes herbeizuführen....

- Jede Bauleitplanung muss die geordnete städtebauliche Entwicklung zum Ziel haben; ihr muss die Abwägung im Planungsprozess folgen. Anderes (wie wirtschaftliche Verwertung von Grundstücken, Bereitstellung von Flächen für Wohnungsbau oder Gewerbe) muss, wenn eine geordnete städtebauliche Entwicklung damit verfehlt würde, dahinter zurücktreten.
- In § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird das Prinzip der städtebaulichen Ordnung angesprochen: "Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche ... Ordnung erforderlich ist". Städtebauliche Ordnung "bedeutet vor allem Ausgleich unterschiedlicher privater und öffentlicher Interessen sowie Abwehr und Verhinderung städtebaulicher Unzuträglichkeiten".
- Bezogen auf den Siedlungsrand und den Außenbereich sind aus § 1 BauGB noch Abs. 5 relevant; demnach sollen die Bauleitpläne u.a. dazu beitragen, "die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln" (Satz 2); nach Abs. 6; sind insbesondere "die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes" zu berücksichtigen.
- Die Belange des Orts- und Landschaftsbildes bedeuten nicht nur gestalterische Belange; die Begriffe bezeichnen vor allem auch eine funktionale Zuordnung von Ortschaft und Landschaft. Unter Ortsbild ist die bauliche Ansicht eines Ortes oder Ortsteils bei einer Betrachtung sowohl von innen als auch von außen her (unter Einschließung der Fernwirkung des Ortsumrisses) zu verstehen. Die Gestaltung des Landschaftsbildes bedeutet, dass bei der Bauleitplanung die naturgegebene Lage in Betracht zu ziehen

**Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen**  
**Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie**  
**der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

ist und dass das Gesamtbild der Landschaft nicht zerrissen und der Übergang der Bebauung zur freien Landschaft entsprechend gestaltet.

- Das BauGB sieht in § 1 Abs. 6 Nr. 11 ferner vor, dass "die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung" bei der Aufstellung der Bauleitpläne "insbesondere zu berücksichtigen" sind. Die Aussagen des Gesamtörtlichen Entwicklungskonzeptes für Ammerbuch sind somit auch hier anzuführen.

Es ist zumindest fragwürdig ob der vorliegende Bebauungsplanentwurf Hottenberg West diese gesetzlichen Vorgaben erfüllt. Hierüber wird zu entscheiden sein.

**B. Übergeordnete Vorgaben Regionalplan**

...Die Gemeinde Ammerbuch gehört zum Verflechtungsbereich des Oberzentrums Tübingen....

- Die Gemeinde Ammerbuch hat sich im Vorfeld des aktuell gültigen Regionalplanes für Entringen als Kernort entschieden. Zum Zeitpunkt der Erstellung des noch gültigen Flächennutzungsplans der Gemeinde Ammerbuch waren noch Poltringen und Entringen als Kernorte definiert.

Die für die Bauleitplanung verbindlichen Ziele der Regionalplanung bestimmen somit Entringen als Siedlungsbereich für den überörtlichen Bedarf.

...Durch die Lage der Gemeinde an der B 28 ist eine sehr gute Anbindung an die Ober – und Mittelzentren der Region gewährleistet....

- Poltringen liegt weder an der B28 noch an der Ammertalbahn.

...Das Gebiet grenzt an einen regionalen Grüngzug. Nach der Raumnutzungskarte ist eine eindeutige Zuordnung jedoch nicht möglich. Es handelt sich zudem um einen regionalen Grüngzug, der lediglich als Vorbehaltsgebiet und nicht als Vorranggebiet ausgewiesen ist. In den regionalen Grüngügen, die als Vorbehaltsgebiet festgelegt sind, soll durch die Träger der Bauleitplanung vor der Inanspruchnahme eine sorgfältige Abwägung zwischen den Belangen des Freiraums und der geplanten baulichen Nutzung stattfinden. Diese Abwägung ist im Falle des Geltungsbereichs vollumfänglich erfolgt....

- Dem alten Gemeinderat wurde diese Information bei dem Aufstellungsbeschluss am 23. Juli 2018 nicht mitgeteilt.
- Wie kann nun eine Abwägung vollumfänglich erfolgt sein?
- Wer hat diese Abwägung vorgenommen?
- Warum wird dem neuen Gemeinderat dies so vorformuliert?

...Aufgrund des bestehenden Siedlungsdrucks wird der Bedarf an Wohnbaugrundstücken höher gewichtet als das Vorbehaltsgebiet „Regionaler Grüngzug“....

- Da der Siedlungsdruck nicht belegbar nachgewiesen ist, kann auch keine höhere Gewichtung stattfinden.
- Eine Abwägungsentscheidung muss somit zugunsten des Vorbehaltsgebiets „Regionaler Grüngzug“ ausfallen.
- Es fehlen in der Begründung zum Bebauungsplan die Angaben zu den geplanten Wohnungseinheiten und der Vergleich mit den Zielen der Regionalplanung.

**C. Örtliche Planungen Flächennutzungsplan**

...Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ammerbuch wurde in den Jahren 2006 bis 2008 neu aufgestellt und ist seit dem 28.05.2009 wirksam. Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Entwicklungsfläche für den Wohnungsbau ausgewiesen....

Der Bebauungsplan widerspricht keiner beschlossenen Gemeindeentwicklung.

**Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen**  
**Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie**  
**der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

<ul style="list-style-type: none"> <li>In der Stellungnahme zum FNP beschreibt die damalige Verwaltung den Hottenberg West als Arrondierungsfläche, die entwickelt werden kann, aber nicht muss. Sie solle im Flächennutzungsplan enthalten bleiben. Die Konzeption des FNP siehe vor, allen Teilgemeinden ein gewisses Entwicklungspotential zuzuordnen.</li> <li>Der im noch bis Ende 2021 gültigen FNP ermittelte Bedarf an Wohnungseinheiten wurde bereits übertroffen. Ein nachgewiesener aktueller Wohnraumbedarf besteht aufgrund der zahlreichen Baugebiete innerorts, wie den Schlossblick, aktuell nicht.</li> <li>Im jetzt neu zu erstellenden FNP für die Gemeinde Ammerbuch sollte m.E. vorab der aktuelle Bestand an Baulücken, Potentialflächen innerorts, leerstehenden Gebäuden etc. ermittelt werden, bevor noch Neubaugebiete erschlossen werden. Es gilt der vom Gemeinderat beschlossenen Vorrang der Innenentwicklung.</li> <li>Sollte man dann zu dem Schluss kommen, dass weitere Neubaugebiete und die damit einhergehende Flächenversiegelung für die Gemeinde Ammerbuch notwendig sind, so sollten vorrangig die gemeindeeigenen Flächen herangezogen werden. Dies ist allein aus wirtschaftlichen Gründen für Ammerbuch unabdingbar.</li> <li>Der Gemeinderat und die Verwaltung haben aktuell nicht die Notwendigkeit, ein Neubaugebiet wie den Hottenberg West schnell „durchzupeitschen“, nur um die vermeintlichen Erleichterungen des § 13b BauGB (Verzicht auf die Umweltprüfung und den ökologischen Ausgleich) noch mitzunehmen.</li> <li>Es bleibt, auch aufgrund der mit den Verkäufern der Flächen abgeschlossenen Verträgen, noch Zeit bis in das Jahr 2030, um den Hottenberg West zu beschließen.</li> </ul> <p>D. Beschreibung des Planbereiches</p> <p><u>...Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,26 ha, wobei die Aufstellung des Bebauungsplanes für die Fläche nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen soll...</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Im aktuellen FNP ist der Hottenberg West mit 0,9 ha aufgeführt, ferner wurden empfindliche Landschaftsteile ausgegrenzt. Die zeichnerische Darstellung im FNP stellt zwei nicht miteinander verbundene Teilflächen dar.</li> <li>Der §13b BauGB würde zwar eine einfache Änderung des FNP erlauben, für bereits festgesetzte Ausgleichsflächen oder geschützte Biotope gilt dies nicht!</li> <li>Wie ist der Unterschied des aktuell geplanten Hottenberg West zur Darstellung des Hottenberg West im FNP zu erklären?</li> <p><u>...Der Bebauungsplan schließt sich nicht nur an bebaute Ortsteile an, sondern schafft die rechtliche Grundlage für eine städtebauliche Abrundung mittels Wohnnutzungen....</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Wie bereits ausgeführt, schließt das Neubaugebiet nicht an eine bestehende Bebauung an, sondern bildet trotz der kartographischen Darstellung einen eigenen neuen Siedlungsansatz im Außenbereich.</li> <li>Der aktuell vorhandene ökologische Übergang in die Landschaft wird zerstört.</li> <li>Insbesondere bestehende verbundene Biotopstrukturen werden vernichtet.</li> <li>Zudem passt sich die geplante Bebauung weder an die vorhandene Topographie des Geländes, noch an die vorhandene Art der bestehenden Bebauung an.</li> </ul> <p>Von einer Abrundung kann m.E. keine Rede sein!</p> <p><u>...Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke: 3028; 450; 449; 448/7; 3026/5; 3026/3; 3026/2; 3026/1; 3021 teilw.; 3025 teilw....</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Für den Bau der Zufahrtstrasse in das Neubaugebiet hinein werden auch Teilflächen des Flurstückes 448/4 benötigt (siehe zeichnerische Darstellung). Diese Fläche ist sowohl bestehende Ausgleichsfläche für die beiden Baugebiete Hottenberg Süd und Nord, als auch jetzt eine geplante CEF-Maßnahme für das Neubaugebiet. Diese Funktionen werden durch den Bau der Zufahrtstrasse zerstört!</li> </ul> </ul>	<p>Der FNP ist so lange rechtswirksam bis er fortgeschrieben, neu aufgestellt oder für unwirksam erklärt wird.</p> <p>§ 8 Abs.2 BauGB: „Bebauungsplane sind aus dem FNP zu „entwickeln“. Der Begriff „entwickeln“ lässt Spielräume zu.</p> <p>Das Neubaugebiet „Hottenberg West“ schließt unmittelbar an die Wohngebiete „Hottenberg Nord“ und „Hottenberg Süd“ an. An dem bestehenden Wassergraben wird festgehalten und in das Konzept des Bebauungsplanes integriert.</p> <p>Mit der rechtlichen Möglichkeit des §13b „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ liegt es in der Natur der Sache, dass Außenbereichsflächen an das neue Wohngebiet „Anschließen“ oder „Angrenzen“, weil nur dann eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen möglich ist.</p>
---	---

**Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen**  
**Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie**  
**der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

...Es sollen Einzel- und Doppelhäuser sowie Reihenhäuser zugelassen werden....

- Die geplante Südausrichtung der Bebauung wurde ohne Rücksicht auf die Anwohner geplant. Hierdurch werden mehr Anwohner beeinträchtigt, als überhaupt neue Häuser entstehen.
- Die Ausrichtung der Häuser sollte sich zumindest an der bestehenden Bebauung im Silberdistelweg (talwärts) orientieren.
- Die Höhe der geplanten Häuser ist mit 3- 4 wahrgenommenen Geschossen unverträglich.
- Die geplanten fünf Reihenhäuser im Talbereich sollten durch zwei Doppelhäuser ersetzt werden, um sich an die bestehende Bebauung am Hottenberg anzupassen. Am Hottenberg gibt es bisher keine Ketten- oder Reihenhäuser!
- Hierdurch würden auch Grundstücke entstehen, die im Rahmen der gemeindeeigenen Vergaberichtlinien an Ammerbacher Familien vergeben werden könnten.
- Warum werden am Hottenberg West nicht mehr Grundstücke für Ammerbacher Familien im Rahmen der Vergaberichtlinien geplant? Warum wurde dies weder im Gemeinderat noch im Ortschaftsrat öffentlich diskutiert?

...Im „Inneren Bereich“ des Baugebietes sind Wohnformen erwünscht, die die topographische Situation optimal nutzen, hier sind Mehrfamilienhäuser in terrassierter bzw. gestaffelter Form vorstellbar....

- Wer wünscht bis zu 4- geschossige Wohnformen, die die topographische Situation optimal nutzen, und warum?
- Was für einen Sinn machen Mehrfamilienhäuser, die das Landschaftsbild zerstören am Ortsrand von Poltringen? Solche Häuser sollten insbesondere für ältere Bewohner in der Ortsmitte entstehen und nicht am Ortsrand, zumal nicht einmal ein Gehweg in das Gebiet hinein geplant wird.
- Laut dem Umweltberichtes des Planungsbüros Menz zum FNP soll die künftige Wohnbebauung in die Geländeform eingepasst werden, der Kaltluftabfluss soll durch die Ausrichtung der Gebäude in Fließform gewährleistet werden, sogar die Feldhecke soll als Maßnahme zur Minderung von Beeinträchtigungen von der Bebauung freigehalten werden.
- Auch der Wohnbaubeirat hat sich bei seinen Empfehlungen gegen eine Zerstörung der landschaftsprägenden Feldhecke mit Mehrfamilienhäusern ausgesprochen!
- An anderen Stellen in Poltringen wurden sinnvollerweise solche Feldhecken in das Ortsbild integriert und angrenzend mit Ein- oder Doppelhäusern bebaut. Dies kann man sehr anschaulich in der Entringer Strasse sehen.
- Es ist mir unverständlich, warum man, wenn man sich schon für eine Wohnbebauung am Hottenberg West entscheidet, nicht durchgängig an das bestehende Ortsbild angepasste Ein- und Doppelhäuser für junge Ammerbacher Familien plant. Wenn solche Bauplätze nicht am Ortsrand geplant werden, wo dann?
- Hier werden einseitig und eindeutig die Interessen der Verkäufer der Grundstücke, die ja die sechs exklusiven Bauplätze für Ihre Einfamilienhäuser erhalten, sowie die wirtschaftlichen Interessen der Investoren für die Mehrfamilienhäuser höher gewichtet, als die Interessen der größeren Anzahl an Anwohnern und der bauwilligen Ammerbacher Familien.

E. Bestehende Rechtsverhältnisse

...Das Gebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebiets „WSG HERRENBERG - AMMERTALSCHÖNBUCH-GRUPPE“ (WSG-Nr. 115110)....

- Die Gemeinde Ammerbuch hat im Abwägungsprotokoll zum Hottenberg Nord am 01. April 2003 folgendes ausgeführt:

In diesem Bereich ist diese Höhenentwicklung vertretbar.  
Die offene Bauweise lässt Hausformen zu, die sozial ausgewogene Wohnformen ermöglichen.

Die Deckschichten wurden von einem Fachbüro untersucht.

**Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen  
Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie  
der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

<p>„Das gesamte Dorfgebiet von Ammerbuch-Poltringen -einschließlich des gesamten Gebietes der Bebauungspläne "Hottenberg Süd" und "Hottenberg Nord"- liegt im Bereich der Wasserschutzzone IIIA des Brunnens der Ammertal-Schönbuchgruppe. Nach der Schutzgebietsverordnung ist in der Zone IIIA das Errichten und wesentliche Erweitern von Siedlungen und Gebäuden verboten, wenn keine ausreichenden Deckschichten über dem Grundwasserleiter vorhanden sind (§ 3 Abs. 2 Nr. 5).“</p> <p>„Diese Regelung gilt seit In-Kraft-Treten der WSG-VO im Jahr 1992 für das gesamte Dorfgebiet und ist bei Genehmigungsverfahren von Baumaßnahmen zu beachten.“</p> <p>„Im Gutachten ihb (Anlage 1) und in der Stellungnahme des LRAs wird deutlich, dass bei einer Aushubtiefe unterhalb von 373,0 m ausreichende (Estherien-)Deckschichten über dem Grundwasserleiter nicht mehr vorhanden sind. Der obere Muschelkalk wurde am Bohrpunkt KB 1 bei Höhe 370,60 m über NN erreicht.“</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Damals wurde überlegt, den Bereich zwischen Taläcker- und Schlossweinbergstrasse als Mischgebiet in den Bebauungsplan mit aufzunehmen. Die heute geplante Zufahrtstrasse beginnt bei einer Höhe von 365,85 m über NN, für diese gelten also die damaligen Aussagen über das Mischgebiet analog:</li> </ul> <p>„Es kann beim Vergleich mit dem stratigraphischen Normalprofil (normale Schichtung der Gesteinsfolgen) davon ausgegangen werden, dass das überplante Mischgebiet in weiten Teilen im Muschelkalk liegt. Eine weitere Erkundung durch die Gemeinde ist somit entbehrlich.“</p> <p>„Bei einer Lage im Muschelkalk ist keine ausreichende Deckschicht über dem Grundwasserleiter mehr vorhanden. Es ist bei der Regelung in § 3 Abs. 2 Nr. 5 der WSG-VO von einem faktischen Bauverbot auszugehen. Bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz.“</p> <p>„Im Gutachten des Ingenieurbüros Fritz wird erwähnt, dass eine Erschließungsstraße den oberen Muschelkalk, der von der ASG als Grundwasserleiter genutzt wird, anschneidet. Weitere Aussagen, wie tief eingegriffen wird, ob noch Deckschichten verbleiben, was mit der Kanalisation im dortigen Bereich vorgesehen ist, sowie eine gutachterliche Bewertung fehlen. Es wurde dringend um weitere Ausführungen zu diesem Punkt gebeten. Das gewünschte Gutachten wurde eingeholt und der Ammertal-Schönbuch-Gruppe zur Verfügung gestellt. Es wurde im Anschluss daran darauf verwiesen, dass Straßen- und Kanalbau z. T. den oberen Muschelkalk durchstoßen und im Bereich ohne Deckschichten stattfinden. Die ASG weist darauf hin, dass die Bauwerke den strengeren Anforderungen an Wasserschutzzone II entsprechen müssen, da keine Schutzschicht über der wasserführenden Schicht mehr vorhanden ist.“</p> <p>Es ist mir unerklärlich, wie nun heute eine Zufahrtstrasse und Wohnhäuser in einem Bereich geplant werden, welcher schon im Jahr 2003 für nicht geeignet befunden wurde.</p> <p><u>...Die Feldhecken im Geltungsbereich und auf angrenzenden Flurstücken sind geschützte Biotope nach § 33 NatSchG....</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Flurstücke Nr. 448/4, Nr. 448/7 sowie Nr. 3021 sind zudem als Ausgleichsflächen für die bestehenden Baugebiete Hottenberg Süd und Nord festgesetzt. Die diesen Flächen zugedachte Funktion der Biotopvernetzung geht durch das Neubaugebiet verloren, die Ausgleichsflächen sind somit zu ersetzen.</li> <li>• Eine Überplanung solcher vorhandenen Ausgleichsflächen erfordert zudem die Änderung des vorlaufenden Grünordnungs- und Bebauungsplan der beiden bestehenden Baugebiete und den 100%-Ausgleich an anderer Stelle, unter Verzicht auf den Ausgleich, der bei 13b-Verfahren nicht möglich ist.</li> </ul> <p>F. Entwässerung</p> <p><u>...Die Entwässerung des geplanten Wohngebietes wird an den bestehenden Kanal angeschlossen und das Schmutzwasser der Kläranlage zugeführt. Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird in</u></p>	<p>Mit den getroffenen Festsetzungen sind die Vorschriften der Rechtsverordnung und des Gutachtens berücksichtigt.</p> <p>Die Vorschriften der Rechtverordnung sind einzuhalten.</p> <p>Die naturschutzrechtlichen Belange werden zu einem späteren Zeitpunkt abgewogen.</p>
---	--

# Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen

## Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

<p>Zisternen gesammelt und einer Regenrückhaltemulde zugeführt. Von dort wird gedrosselt in den bestehenden Gräben eingeleitet....</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Hierzu eine weitere Stellungnahme der Verwaltung aus dem Jahr 2003: „Der Wassergraben ist zwar hydraulisch in der Lage, das Niederschlagswasser der Grundstücke am Rand des Baugebiets aufzunehmen (Berechnungen des Büros Hofmann). Die zu entwässernden Grundstücke grenzen nicht direkt an den Wassergraben an. Zwischen den Bauplätzen und dem recht steilen Hang verläuft auf dem Fist. Nr. 3021 ein Feldweg (Grasweg). Dieser Weg ist unverzichtbar zur Pflege des Wassergrabens und sollte erhalten bleiben. Insgesamt könnten maximal die 10 angrenzenden Gebäude ihr Niederschlagswasser in den Wassergraben ableiten. Angesichts der Größe der Baugebiete „Hottenberg Süd“ und „Hottenberg Nord“ ist dies eine geringe Zahl.“ Es werden nun deutlich mehr Gebäude geplant.</li><li>• Wurden aktuelle Berechnungen bezüglich der Aufnahmefähigkeit des Grabens, insbesondere bei Starkregenereignissen unter Berücksichtigung der geplanten Regenrückhaltemulde durchgeführt?</li></ul> <p>G. Arten- und Biotopschutz</p> <p><u>...Für den Untersuchungsraum lagen keine ausreichenden Daten zu Artenvorkommen vor. Die Geländearbeiten wurden in den Monaten Mai bis September 2017 durchgeführt....</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Wie viele Begehung wurden im Jahr 2017 durchgeführt?</li><li>• Im südlichen Bereich des Neubaugebietes wurde eine Fläche, die jetzt als Regenüberlaufbecken geplant ist, bis Anfang des Jahres 2018 von einem Gartenbaubetrieb als Lagerplatz genutzt. Die Störungen (Lärm, Verkehr, etc.), die von diesem Lagerplatz ausgingen, treten seither nicht mehr auf. Die Fläche ist mittlerweile von Gräsern etc. überwachsen und als Lebensraum für diverse Arten geeignet, zudem verbindet sie die Grünflächen und die Biotope miteinander. Hierin ist eine Änderung der Verhältnisse im Plangebiet zu sehen, die eine weitere Untersuchung der Arten notwendig macht.</li></ul> <p><u>...Das Vorkommen von Fledermausquartieren kann aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Gebiet ausgeschlossen werden. Bedeutung. Vertiefende Untersuchungen wurden daher nicht durchgeführt....</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Die direkt angrenzenden Lagerschuppen sind durchaus als Wohnstätte für Fledermäuse geeignet und müssen in die Untersuchungen mit einbezogen werden. <u>...Es konnten keine eindeutigen Sichtungen oder Funde im Geltungsbereich gemacht werden....</u></li><li>• In der angrenzenden Wiese, die als FFH-Lebensraumtyp Magere Flachland-Mähwiese ausgewiesen ist, wurde bei einer Begehung durch das Planungsbüro Menz die streng geschützte Schlingnatter vorgefunden. Bei der öffentlichen Veranstaltung in Poltringen im Herbst 2019 wurde Herr Menz von einem Anwohner ebenfalls über die Sichtung einer Schlingnatter informiert.</li><li>• Das Planungsbüro Menz hat bezüglich der Schlingnatter von einer Erweiterung des Neubaugebietes auf die angrenzenden Grundstücke abgeraten, und empfohlen eine Feldhecke stehen zu lassen.</li><li>• Warum wurden keine weiteren Untersuchungen bezüglich dieser streng geschützten Art im Gebiet selbst vorgenommen?</li><li>• Kann durch eine direkt an dieses Feldhecke angrenzende Bebauung (4-stöckiges Mehrfamilienhaus) wirklich Eingriffe in Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art vermieden werden?</li></ul> <p><u>...Das Gebiet ist umgeben von Wohnhäusern und wird somit häufig von Hundebesitzern und Katzen aufgesucht, sodass die Reptilien einem erhöhten Prädationsdruck ausgesetzt sind....</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Diese Aussage müsste dann auch für die geschützte FFH-Art Schlingnatter auf der an die Bebauung angrenzenden Wiese gelten, insofern wird deren Lebensraum stark beeinträchtigt.</li></ul> <p>Sonstige Arten</p>	<p>Mit dem Bebauungsplan wurde ein Konzept für die Beseitigung des Niederschlagswassers erarbeitet, die Flächen für entsprechenden Rückhalteinrichtungen sind im Bebauungsplan innerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen und einer eigens dafür vorgesehenen Fläche möglich.</p> <p>Die naturschutzrechtlichen Belange werden zu einem späteren Zeitpunkt abgewogen</p>
--	--

**Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen**  
**Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie**  
**der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

- Eine Biologin hat im Sommer 2020 mehrere Begehungen im Plangebiet durchgeführt und weitere teilweise geschützte Arten vorgefunden, die im Gutachten vom Planungsbüro Menz nicht einmal erwähnt werden. So wurde zum Beispiel auch die geschützte FFH-Art Laubfrosch im Gebiet vorgefunden. Es sind also offensichtlich weitere unabhängige Untersuchungen betreffend der im Gebiet vorkommenden teilweise geschützten Arten notwendig.

H. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

... Das gesamte Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Nutzungsstruktur der näheren Umgebung wird damit aufgenommen. Das Gebiet soll dem Wohnen dienen, nur nichtstörende Handwerksbetriebe können sich in Verbindung mit der Wohnnutzung als untergeordnete Nutzung ansiedeln....

- Die Anwendung des §13b BauGB ist nach ersten diesbezüglicher Rechtsprechungen auf reines Wohnen beschränkt. Dies schließt auch die Ansiedlung von nichtstörenden Handwerksbetrieben aus.

Maß und Höhe der baulichen Nutzung

- Die geplanten zulässigen Gebäudearten sind weder in der Art, der Ausrichtung noch in der Höhe an die angrenzende Bebauung Hottenberg Süd und Nord städtebaulich angepasst. Die ersten Empfehlungen des Wohnbaubeirates der Gemeinde Ammerbuch wurden von der Verwaltung und vom Planungsbüro nicht umgesetzt. Anstatt Einfamilienhäuser im Außenbereich von Poltringen zu planen, werden nun fünf Kettenhäuser und zwei Mehrfamilienhäuser geplant, die überhaupt nicht in der näheren Umgebung vorzufinden sind
- Die geplante Ausrichtung der Häuser (südlich) entspricht nicht der Ausrichtung der bereits bestehenden Bebauung in Poltringen. Neben der Zerstörung des einheitlichen Ortsbildes im Außenbereich werden vor allem die Anwohner in der Taläckerstrasse massiv durch die sich kreuzende Ausrichtung der Häuser beeinträchtigt. Zudem wird der Kaltluftabfluss durch die Ausrichtung der Häuser verhindert.
- Durch die Zulässigkeit aller möglichen Dachformen im Neubaugebiet wird keine Anpassung an die von zwei Seiten angrenzende Bebauung erreicht, das Gebiet selbst wird uneinheitlich wirken. Zumindest die Dachformen der exklusiv geplanten Einfamilienhäuser für die Verkäufer der Flächen, die ja dann den neuen Ortsrand von Poltringen bilden werden, sollten an die bestehenden Dachformen des Hottenberg Nord (Satteldach) angepasst werden. Nur so kann ein einheitliches Ortsbild nach außen hin entstehen.
- Nicht nur die Dachformen sind uneinheitlich geplant, auch die Höhe der Häuser variiert im Gebiet selbst. Der Empfehlungen des Umweltberichtes zum FNP, die Höhe der Gebäude an die bestehende Topographie des Geländes anzupassen, wird ebenfalls nicht beachtet. Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude wird die neu zu errichtende Strasse definiert und nicht die bestehende Geländehöhe.
- Wie hoch die Strasse aber errichtet wird, und welche Geländebewegungen stattfinden müssen, um die Höhe der Gebäude gemäß der planerischen Zeichnung zu erreichen wird nicht genannt. Aufgrund der bestehenden Topographie sind insbesondere die im Talbereich gezeichneten offenen Untergeschosse nur zu erreichen, wenn die Zufahrtstrasse um mindestens 1 Meter über die bestehende Geländehöhe errichtet wird.
- Die beiden Mehrfamilienhäuser werden gleich hoch geplant, obwohl talseitig ein natürlicher Höhenunterschied von ca. 3 Metern besteht. Dies bedeutet, dass das obere Mehrfamilienhaus praktisch mit einem Vollgeschoss höher wirken wird.
- Durch die Zulässigkeit eines weiteren Staffelgeschosses bei den beiden Mehrfamilienhäusern sind diese somit viergeschossig!

Beim „Schlossblick“ in Entringen im Innenbereich wurde diese Höhe noch mit geplanten Sozialwohnungen begründet. In Poltringen aber werden nur die wirtschaftlichen Interessen der bereits

	Der §13b BauGB fordert keine Festsetzung von „Reinen Wohngebieten.“
	Der Rechtsplan entspricht der Beschlusslage des Gemeinderates.
	Die Ausrichtung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich an der Topographie.
	Die Festsetzung der Dachformen soll eine zeitgemäße Architektur ermöglichen.
	Bei dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung werden die Höchstgrenzen festgesetzt.

**Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen**  
**Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie**  
**der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

<p>vorhandenen Investoren für diese viel zu hoch geplanten Mehrfamilienhäuser berücksichtigt, die Interessen der Anwohner werden nicht berücksichtigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Auch die fünf geplanten Kettenhäuser im Talbereich können gemäß der planerischen Zeichnung als dreigeschossige massive „Wand“ talseitig gebaut werden. Auch diese Bauweise erfolgt ohne Rücksicht auf die Anwohner. Diese Kettenhäuser sollten zumindest durch zwei Doppelhäuser ersetzt werden!</li> </ul> <p><b>Verkehrsflächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei der Informationsveranstaltung in Poltringen wurde bezüglich der geplanten Zufahrtstrasse in das Gebiet hinein eine weitere geologische Untersuchung angekündigt, die bis heute nicht erfolgt ist. Bei den Untersuchungen im Januar 2019 wurden aus mir nicht nachvollziehbaren Gründen keine Bohrungen im Bereich der Zufahrtstrasse vorgenommen.</li> <li>• Die Zufahrtstrasse hat lediglich eine Breite von 5,50, die Verkehrsfläche wird nochmals aufgrund der Randsteine reduziert sein. Ein Gehweg in das Gebiet hinein, immerhin 95 Meter entlang der beiden Geräteschuppen, wird nicht geplant. Der vorhandene Schotterweg hat eine Breite von ca. 3 Metern, wie soll auf der gleichen Fläche eine breitere Straße gebaut werden, ohne die benachbarte Ausgleichsfläche mit zu überbauen?</li> <li>• Die bisherige Verbindung über den Schotterweg in das Baugebiet Hottenberg Nord hinein wird gekappt. Die Verbindung soll nur noch über einen Grasstreifen stattfinden. Der vorhandene Schotterweg, wird nicht nur als landwirtschaftlicher Weg, sondern auch als Freizeitweg genutzt, wie soll dieser ersetzt werden?</li> <li>• Wie sollen Fußgänger, insbesondere bei Schnee oder Dunkelheit, sicher über die schmale Zufahrtstrasse nach Poltringen in die Ortsmitte fußläufig gehen können?</li> <li>• Wie wird sichergestellt, dass insbesondere im Bereich der beiden Mehrfamilienhäuser ausreichende Parkmöglichkeiten auf den Grundstücken selbst vorhanden sind, so dass Fußgänger und Radfahrer genug Platz haben?</li> <li>• Um das Mittlere der fünf Kettenhäuser erreichen zu können, ist in dem neuesten Planentwurf ein Gehweg geplant. In der Gemeinderatssitzung zum Auslegungsbeschluss hat der Planer diesen als notwendigen Mistweg bezeichnet. Dieser Gehweg ist nicht mit den geplanten Maßnahmen zur Klimaanpassung (5 Meter Abstand zum Graben) zu vereinen, und zudem teuer und unnötig, wenn anstatt der Kettenhäuser Doppelhäuser geplant wären.</li> <li>• Die Länge der geplanten Sackgasse im Neubaugebiet steht in keinem ökonomischen und ökologischen Verhältnis zu der Anzahl der geplanten Gebäude. Nur um die fünf exklusiv geplanten Einfamilienhäuser für die Verkäufer zu erreichen, wird die Sackgasse den Berg hinauf gebaut. Die Kosten hierfür haben dann die anderen Grundstückserwerber und die Allgemeinheit mit zu bezahlen!</li> </ul> <p><b>Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Schutz der menschlichen Gesundheit</b></p> <p><u>„Im Rahmen einer zukünftigen Neubebauung im Gebiet Hottenberg-West soll eine zusammenhängende unbebaute Grünfläche bzw. Verdunstungsfläche als Maßnahme zur Klimaanpassung gestaltet werden. Die Maßnahme ist vor dem Hintergrund der hohen klimatischen Vorbelastung und der prognostizierten Zunahme der Sommer- und Hitzetage von großer Bedeutung. Hierzu soll entlang des Grabens am östlichen Gebietsrand eine Grünfläche mit mind. 10 m Breite von Bebauung freigehalten und als Verdunstungsfläche gestaltet werden....“</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Diese Maßnahme des Planungsbüros Menz basiert auf einem Entwurf des Bebauungsplans vom Februar 2020. Offensichtlich war in diesem Entwurf der jetzt geplante Gehweg (Mistweg) noch nicht enthalten. Der geplante Gehweg hält nicht einmal einen Abstand von 5 Metern zum vorhanden Graben ein und zerstört die Funktion der Verdunstungsfläche.</li> </ul>	<p>Den Begriff „Kettenhäuser“ kennt das Baurecht nicht. Die offene Bauweise lässt unterschiedliche Wohnformen zu.</p> <p>Für den Bebauungsplan wurden zwei Geologische Gutachten gefertigt.</p> <p>Die Dimensionierung der Verkehrsfläche kann die entstehenden Verkehrsmengen aufnehmen.</p> <p>Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze muss im Rahmen der Baugenehmigung erfolgen.</p> <p>Der Fußweg entlang des Wassergrabens dient vorrangig der Bewirtschaftung des Wassergrabens.</p> <p>Die Erschließungskosten werden nach den Vorschriften der Gemeinde auf die Grundstücke verteilt.</p> <p>Die naturschutzrechtlichen Belange werden zu einem späteren Zeitpunkt abgewogen.</p>
---	--

**Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen**  
**Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie**  
**der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

<ul style="list-style-type: none"> <li>Welche Änderungen in der Planung haben sich sonst noch ergeben, und warum wurden dem Planungsbüro Menz nicht die aktuellsten Entwürfe vorgelegt?</li> <li>Das gleiche Planungsbüro Menz hat noch in dem Umweltbericht zum FNP (2008) bezüglich des Hottenberg West erhebliche Umwaltauswirkungen für die bestehende Bebauung durch die Behinderung des Kaltluftabflusses festgestellt. Als Schwerpunkt landschaftsplanerischer Maßnahmen müsse der Kaltluftabfluss für die bestehende Bebauung durch die Ausrichtung der neuen Gebäude in Fließrichtung gewährleistet werden. Im jetzt vorliegenden Bericht ist von den Auswirkungen auf die bestehende Bebauung überhaupt keine Rede mehr. Die Gebäude sind gegen die vorherrschende Windrichtung massiv und zu hoch ausgerichtet.</li> <li>Eine unbebaute Verdunstungsfläche entlang des Grabens ist heute bereits vorhanden und stellt somit keine Verbesserung der Folgen des Neubaugebietes dar.</li> <li>Es sollten m.E. dringend unabhängige Gutachten bezüglich der Bebauung und der Zerstörung der letzten am Hottenberg vorhandenen Kaltluftabflussbahn nach Poltringen hinein eingeholt werden. Auch die Auswirkungen auf das Ökosystem der Ammer ist mit zu untersuchen!</li> <li>Aus den vorliegenden Entwürfen ist nicht ersichtlich, ob schalltechnische Untersuchungen vorgenommen werden. Durch die Tallage und die Höhe und Fläche der Gebäude entlang der neuen Straße werden die neuen und bisherigen Anwohner vermutlich deutlich durch den neuen Verkehrslärm etc. belästigt.</li> <li>Es wurden ferner keine Untersuchungen bezüglich der Emissionen der neuen Gebäude auf die bestehende Bebauung angestellt. Da die Verbrennung fossiler Brennstoffen insbesondere, bei den Gebäuden im Talbereich erlaubt ist, werden die Bewohner der höher gelegenen Gebäude mit Hauslüftungsanlagen beeinträchtigt. Es sollte m.E. zumindest bei den Gebäuden im Talbereich ein zeitgemäßes Verbot der Verbrennung fossiler Brennstoffe in den Bebauungsplan aufgenommen werden.</li> <li>Ferner ist durch die unverträgliche Ausrichtung der neuen Gebäude die blendende Wirkung der Dachaufbauten, Solaranlagen, Bedachung etc. auf die angrenzenden bestehenden Gebäude zu untersuchen und gegebenenfalls zu untersagen.</li> </ul> <p>Maßnahmen Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Artenschutz  <u>...Als vorgezogene funktionserhaltenen Maßnahme (CEF) für den Verlust der Feldhecke auf der Wegböschung und somit von Lebensstätten der Klappergrasmücke wird das auf den Stock setzen der z.T. durchgewachsenen und breitgewachsenen Feldhecke auf Flurstück Nr. 448/4 (ca. 600 m<sup>2</sup>) dauerhaft durchgeführt. Die mesophytische Saumvegetation ist dabei als Nahrungsfläche für die Klappergrasmücke und als Lebensraum für die Karthäusernelke zu erhalten. Ca. 300 m<sup>2</sup> Feldhecke wurden im Winter 2018 bereits auf den Stock gesetzt....</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Das Flurstück Nr. 448/4 ist bereits eine festgesetzte Ausgleichsfläche für die die beiden Bebauungspläne Hottenberg Süd und Nord und kann deshalb nicht auch noch als weitere Maßnahme dienen.</li> <li>Die neu zu errichtende Zufahrtstrasse in das Baugebiet hinein grenzt nicht nur direkt an das Flurstück Nr. 448/4 an, sondern benötigt auch einen Teil der Fläche und zerstört somit die angedachte CEF-Maßnahme.</li> <li>Der auszugleichende Verlust der nach §33 NatSchG geschützten Feldhecke ist m.E. nicht adäquat ermittelt worden. Die Wertigkeit der Feldhecke wird nur als 1.250 qm angegeben, die auszugleichen seien. Diese Ermittlung ist m.E. nicht sachgerecht, da zum Beispiel die Biotopvernetzung, etc. nicht berücksichtigt werden.</li> <li>Ferner stellt sich die Frage, ob die 1250 qm die tatsächliche Hangfläche oder nur die kartierte Fläche darstellen?</li> </ul>	<p>Schalltechnische Untersuchungen sind aufgrund der Verkehrsmengen und der Lage des Gebietes nicht erforderlich.</p> <p>Die naturschutzrechtlichen Belange werden zu einem späteren Zeitpunkt abgewogen</p>
---	--

**Bebauungsplan „Hottenberg-West“, Ammerbuch-Poltringen**  
**Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie**  
**der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

<ul style="list-style-type: none"> <li>Die ökologische Wertigkeit der geschützte Feldhecke ist genauer zu ermitteln! Ein Ausgleich der Feldhecke ist aufgrund der Anwendung des § 13b BauGB nur in Höhe dieser zu ermittelnden Wertigkeit zulässig, eine Über- oder Unterkompensation ist nicht zulässig.</li> <li>Gleiches gilt für das Flurstück Nr. 3021, das ebenfalls als Ausgleichsfläche bereits festgesetzt ist und dessen Funktion (Biotopvernetzung) ebenfalls zerstört wird.</li> <li>Im Umweltbericht zum FNP empfahl das gleiche Planungsbüro noch die Feldhecke von der Bebauung frei zu halten, dies war auch die Empfehlung des Wohnbaubeurates im Jahre 2018.</li> <li>Die Anwendung des § 13b BauGB erlaubt keinen naturschutzrechtlichen Ausgleich für das Neubaugebiet selbst. Nur die naturschutzrechtlichen Flächen sind eins zu eins auszugleichen. Um dem Ammerbacher Gemeinderat im Rahmen der Abwägungsentscheidung die Folgen dieses Verbotes des naturschutzrechtlichen Ausgleichs darzustellen ist dieser Schaden für die Umwelt erst zu ermitteln und darzulegen. Geschieht dies nicht liegt m.E. ein schwerwiegender Abwägungsfehler vor.</li> <li>Die aktuelle Umweltinformation des Planungsbüros geht überhaupt nicht auf den Verlust der landwirtschaftlichen Flächen und der Wiederverwendung des Bodens ein. Die Beurteilung des gleichen Planungsbüros im Umweltbericht zum FNP sah hierin eine erhebliche Umweltauswirkung.</li> </ul> <p>Maßnahmen Bodenschutz und Gewässer/ Rückhaltung</p> <p><u>...Entlang des Grabens am östlichen Gebietsrand ist der Gewässerrandstreifen mit mindestens 5 m Breite von Bebauung freizuhalten und extensiv zu nutzen....</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Der geplante Gehweg im Talbereich befindet sich innerhalb dieser 5 m Breite.</li> <li>Der östliche Graben reicht, nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht aus, um zusätzliche Wassermengen aufzunehmen.</li> <li>Der zweite sich im Neubaugebiet befindliche Graben wird überhaupt nicht betrachtet. Dieser Graben war mit ursächlich für die Überschwemmung im Jahr 2016.</li> </ul> <p><u>...Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers sind außer dem geplanten Rückhaltebecken zusätzliche Maßnahmen zu ergreifen...</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Welche Annahmen und Berechnungen wurden bezüglich der Größe des Rückhaltebeckens und den sonstigen Maßnahmen getroffen?</li> <li>Welche Niederschlagsmenge und in welchem Zeitraum kann trotz der versiegelten Bebauung verträglich abgeleitet werden?</li> <li>Kann zum Beispiel eine Überschwemmung der südlich des Neubaugebietes gelegenen Gebäude, wie im Jahr 2016 gerade noch abgewendet, trotz des Neubaugebietes tatsächlich heute, bei gleichen Niederschlagsmengen wie im Jahr 2016, vermieden werden?</li> </ul>	
	<p><b><u>Beschlussvorschlag: Der Stellungnahme wird zugestimmt.</u></b></p>