

Amtsblatt der Gemeinde Ammerbuch

Gemeinde Ammerbuch, Kirchstraße 6, 72119 Ammerbuch

www.ammerbuch.de

Absender: Raphaela Fuhrer, Tel. 07073 / 9171-7315

SSK:445263

Termin für die Veröffentlichung:

08.05.2024

Rubrik: Amtliche Bekanntmachungen

Ortsübliche Bekanntmachung über den Aufstellungsbeschluss und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan "Hottenberg-West" in Ammerbuch-Poltringen

Der Gemeinderat der Gemeinde Ammerbuch hat in seiner öffentlichen Sitzung am 06.05.2024 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplanentwurf „Hottenberg-West“ in Ammerbuch-Poltringen gefasst und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

1. Sachdarstellung und Begründung

a) Ausgangspunkt: Urteil des Bundesverwaltungsgerichts zu § 13 b BauGB

Wegen der Vorgeschichte und wegen des inzwischen eingeleiteten Normenkontrollverfahrens gegen den bisherigen Bebauungsplan „Hottenberg-West“ wird auf die ausführliche Darstellung in der Bezugsvorlage GR-30-2024 verwiesen. Diese kann über unsere Homepage auf www.ammerbuch.de – Rathaus&Service – Gemeinderat – **Gemeinderat Online (RiS)** eingesehen werden.

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.07.2023 die Vorschrift des § 13 b BauGB, die Erleichterungen für die Aufstellung von Bebauungsplänen enthält und auch als Grundlage für den bisherigen Bebauungsplan „Hottenberg-West“ diente, wegen Verstößen gegen das Europarecht für unanwendbar erklärt. Zusammengefasst wurde beanstandet, dass im planungsrechtlichen Außenbereich nicht von vornherein erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden könnten. Daher hätten für Bebauungspläne im Außenbereich nach europäischem Recht eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt werden müssen. Bebauungspläne ohne Umweltprüfung und Umweltbericht sind nach den dazu herausgegebenen Handlungsempfehlungen des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung vom 11.10.2023 von Anfang an unanwendbar. Dies gilt auch für den bisherigen Bebauungsplan „Hottenberg-West“, nachdem die Heilungsmöglichkeiten des § 215 BauGB und des später eingeführten 215 a BauGB für ihn nicht einschlägig sind.

Unmittelbar nach Eingang der Urteilsbegründung hat die Gemeindeverwaltung die Vorarbeiten zum sogenannten Regelverfahren eingeleitet, um durch ein neues Verfahren einen rechtmäßigen Bebauungsplan herbeizuführen.

Um klarzustellen, dass die Gemeinde am bisherigen Bebauungsplan „Hottenberg-West“ nicht mehr festhält und aufgrund der dargestellten Rechtslage diesen nicht mehr umsetzen will, hat der Gemeinderat mit Beschluss vom 18.03. 2024 die Aufhebung des bisherigen Bebauungsplans „Hottenberg-West“ beschlossen (vgl. Bezugsvorlage GR-30-2024).

b) Erforderlichkeit der Planung, Ziele und Zwecke der Planung

Nach wie vor ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Hottenberg-West“ für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in Ammerbuch und speziell im Ortsteil Poltringen erforderlich. Dies ergibt sich daraus, dass ein erheblicher und noch wachsender Bedarf an Wohnraum besteht, der durch eine bauliche Entwicklung von Grundstücken im Innenbereich und durch die allgemeine Bautätigkeit nicht gedeckt werden kann.

Die Gemeinde Ammerbuch verfügt im Ortsteil Poltringen über nahezu keine Baugrundstücke mehr, welche sich für eine Wohnbebauung eignen. Im Innerortsbereich gibt es zwar einige unbebauten Baulücken (2018 waren es laut Baulückenkataster 27), jedoch befinden sich diese im Eigentum von Privatpersonen, sodass die Gemeinde nahezu keine Zugriffsmöglichkeiten auf diese Baugrundstücke hat (Anlage 5 Begründung).

In eher ländlich geprägten Gegenden (z.B. auch in Ammerbuch) kommt erschwerend hinzu, dass oftmals kein qualifizierter Bebauungsplan vorhanden ist, auf dessen Festsetzungen ein Baugesuch abgestellt werden könnte. Die mit einem Gebot einhergehende Fristsetzung ist daher relativ wirkungslos und kann leicht unterlaufen werden.

Im Gesamtörtlichen Entwicklungskonzept für Ammerbuch vom 12.11.2015 wurde festgestellt, dass eine begrenzte Außenentwicklung der Ortsteile weiterhin notwendig sein wird. Dafür wurden neben der Gewährleistung der Eigenentwicklung auch ein maßvolles Angebot an Neubaugrundstücken insbesondere für Familien, eine Arrondierung und gestalterische Abrundung des Siedlungskörpers und die Ausbildung eines qualitativ hochwertigen Ortsrands vorgeschlagen.

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 Wohnbaugebiet im Einzugsgebiet von Tübingen gerecht zu werden, ist es erforderlich, dass auch die auf der Gemarkung Poltringen zur Verfügung stehenden Flächen entwickelt werden. Im Flächennutzungsplan ist der geplante Geltungsbereich als Entwicklungsfläche für den Wohnungsbau dargestellt.

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

Mit dem Wohnbaugebiet erfolgt eine städtebaulich sinnvolle sowie wirtschaftliche und nachhaltige Arrondierung der vorhandenen Ortslage im Sinne des Gesamtörtlichen Entwicklungskonzepts. 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 zukünftig 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.

c) Neue Entwicklung und Begründung des Wohnflächenbedarfs

Auf der Grundlage der 2015 vorliegenden Prognosen des Statistischen Landesamtes wurde im Gesamtörtlichen Entwicklungskonzept 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 Landesamtes (Stand 20.04.2024) völlig überholt. Derzeit gibt es in der Gemeinde Ammerbuch 11.387 Einwohner (Einwohnerdichte von 237 EW/km²) (Stand 2022), für 2024 werden 11.373 Einwohner prognostiziert, für 2030 11.560 und für 2039 (als empfohlenem Entwicklungsendjahr) 11.707 Einwohner. Laut Statistischem Landesamt liegt die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung zwischen 2020 und 2040 (mit Wanderungen) bei 3 % bis unter 5 %. Aus diesen höheren Werten resultiert auch ein wesentlich höherer Wohnungsbedarf. Dieser Bedarf wird nicht 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 war. Die Möglichkeiten der Schließung von Baulücken oder die Nachverdichtung im Innenbereich sind – wie oben dargelegt – nahezu ausgeschöpft und auch für die Zukunft sehr begrenzt.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die prognostizierte Einwohnerentwicklung nur ein Indikator für den künftigen Wohnraumbedarf ist, der zusätzlich und zwingend noch durch andere Faktoren, wie z. B. den Rückgang der Wohnungsbelegungsdichte ergänzt werden muss. Im Gesamtörtlichen Entwicklungskonzept 2015 wurde trotz desdamals prognostizierten Einwohnerrückgangs ein künftiger zusätzlicher Flächenbedarf von 11,58-15,68 ha festgestellt.

Die Prognos-Studie zum Wohnraumbedarf in Baden-Württemberg von 2017 stellt auf S. 36 fest: „Schon statistisch gering erscheinende Änderungen der durchschnittlichen Personenzahl je Wohnung haben eine große und nicht zu unterschätzende Auswirkung auf den Bedarf an Wohnungen und Wohnraum“. Die Belegungsdichte in Ammerbuch ist seit den 90er Jahren überdurchschnittlich stark zurückgegangen, 2004 betrug sie noch 2,5 Ew/Whg, 2013 dann 2,23 Ew/Whg, 2022 2,17 Ew/Whg, 2030 werden es nur noch 2,13 Ew/Whg und 2039 2,06 Ew/Whg sein. Würde also die Einwohnerzahl von 2022 (11387) bis zum Ende des empfohlenen Planungszeitraums (2039) stagnieren, wären allein durch den Rückgang der Belegungsdichte schon 281 zusätzliche Wohnungen erforderlich. Tatsächlich steigt aber voraussichtlich auch die Einwohnerzahl bis 2039 um 333 Einwohner, so dass noch einmal 162 zusätzliche Wohnungen, insgesamt also 443 zusätzliche Wohnungen notwendig werden.

Um den tatsächlichen Wohnflächenbedarf ab 2024 zuverlässig zu erfassen, hat die Verwaltung auf der Grundlage der Hinweise der Landesregierung zur Plausibilitätsprüfung der Wohnflächenbedarfsnachweise vom 15.02.2017 den Bauflächenbedarf für den Planungszeitraum 2024 bis 2039 neu berechnet, woraus sich ein relativer Flächenbedarf von 14,08 ha ergibt. Die Fläche der drei aktuellen Bebauungspläne „Schlossblick“ (2,0 ha), „Bei der Altinger Schule“ (0,71 ha) und „Wolfsberg III Süd“ (3,4 ha) beträgt insgesamt 6,11 ha, diese Fläche ist vom relativen Flächenbedarf abzuziehen, so dass insgesamt 7,97 ha als absoluter Flächenbedarf verbleiben. Nach den Hinweisen sind Innenentwicklungspotentiale nur dann abzuziehen, wenn ihre Aktivierung realistisch ist. Dies ist in Poltringen eben nicht der Fall (siehe oben). sodass der künftige Bedarf mit 7,97 ha nachgewiesen ist. Der Bebauungsplan „Hottenberg-West“ nimmt davon nur 1,27 ha in Anspruch. Die endgültige Aufsiedlung aller vier Bebau-

ungspläne wird mindestens noch 6 bis 8 Jahre beansprucht, zumal der bestehende Bebauungsplan Schlossblick 2023 für unwirksam erklärt wurde.

d) Neue Inhalte des Bebauungsplans

Das nunmehr eingeleitete Regelverfahren löst das § 13 b Verfahren des früheren Bebauungsplans „Hottenberg-West“ ab. Im Zuge des Regelverfahrens wurden nicht nur der Wohnflächenbedarf und damit die Erforderlichkeit des neuen Bebauungsplans „Hottenberg-West“ neu begründet, sondern auch dessen Inhalte an die Erfordernisse der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts angepasst.

Der Planbereich wurde geringfügig verändert, umfasst eine Fläche von ca. 1,27 ha (vorläufiger Stand) und die Flurstücke: 3028; 450; 449; 448/7; 3026/3; 3026/2; 3026/1; 3021 teilw., 3025/1 teilw. und 3025 teilw. Wegen nicht zu klärender Eigentumsverhältnisse wurde das Weggrundstück Flst. Nr. 3026/5 aus dem bisherigen Planbereich herausgenommen. Ersatzweise wird der Fußweg auf der direkt danebenliegenden Retentionsfläche in 2 m Breite ausgewiesen.

Der Geltungsbereich orientiert sich an den aktuell berechneten Flurstücksgrenzen.

Auch die Plankonzeption blieb weitgehend unverändert:

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.

Völlig neu ist der **Umweltbericht mit Umweltprüfung und Grünordnungsplan** (Anlage 6). Er enthält auch die Ergebnisse aktueller **Verkehrsuntersuchung** vom 15.01.2024 und der **schalltechnischen Untersuchung** vom 25.03.2024, die in vollständiger Form als Anlagen 8 und 9 beigelegt sind.

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die maßgeblichen Schutzgüter

- Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
- Boden
- Wasser
- Klima/Luft
- Landschaft
- Kultur und Sachgüter

sowie die Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels und für Risiken von schweren Unfällen und Katastrophen untersucht. Diese Untersuchung wird durch eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz ergänzt.

Durch die Ausweisung des Bebauungsplans „Hottenberg West“ kommt es zu Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild, die durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht ausreichend reduziert werden können, sodass Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Insgesamt werden 18 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation von erheblichen Beeinträchtigungen entwickelt. Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen auf das unbedingt erforderliche Maß gesenkt. Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen werden durch planinterne sowie durch planexterne Maßnahmen im Bereich der Gemeinde Ammerbuch vollständig kompensiert. Eine ausführliche Darstellung der Untersuchungen, der Eingriffs- Ausgleichsbilanz und der vorgeschlagenen Maßnahmen ist dem Umweltbericht (Anlage 6) zu entnehmen.

Damit im Zuge des Bebauungsplanverfahrens die immissionsschutzrechtlichen Belange des Verkehrslärms abgewogen werden können, hat die Verwaltung die Planungsgruppe SSW mit einem **Verkehrsgutachten** beauftragt (Stand 15.01.2024, Anlage 8). Das Gutachten stellt fest, dass insgesamt durch das geplante Wohnbaugebiet "Hottenberg West" ein Ziel- und Quellverkehrsaufkommen in einer Größenordnung von ca. +120 Kfz/Werktag bis +300 Kfz/Werktag erzeugt wird und dass die Quartierschließungsstraßen aufgrund ihrer Dimensionierung, Straßencharakteristik und der im Grundsatz eher geringen Verkehrsbelastung geeignet sind, die zusätzlichen Verkehrsmengen ohne negative Wirkungen aufzunehmen. Da aber die Zahl von 200 Fahrbewegungen überschritten wird, empfiehlt das Gutachten eine Untersuchung der schalltechnischen Auswirkungen des Straßenverkehrslärms.

Die daraufhin veranlasste **schalltechnische Untersuchung** des Ingenieurbüros Dr. Dröscher vom 25.03.2024 (Anlage 9) kommt zum Ergebnis, dass die Kriterien gemäß Ziff. 7.4 TA-Lärm nicht erfüllt sind und für die Planung keine organisatorischen Maßnahmen zur Minderung der Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind. Für Einzelheiten wird auf die beiden Gutachten verwiesen.

In den **Planungsrechtlichen Festsetzungen** (Anlage 3) wurden die Rechtsgrundlagen aktualisiert und die Maßnahmen aus dem Umweltbericht mit aufgenommen.

Die **Örtlichen Bauvorschriften** (Anlage 4) werden durch die Errichtung eines Retentionsbeckens zur Rückhaltung des Niederschlagwassers auf den Teilflächen der Flurstücke Nr. 3026/3, 3026/2 und 3026/ 1 ergänzt.

e) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hätte beim neuen Bebauungsplan „Hottenberg-West“ verzichtet werden können, weil die Unterrichtung und Erörterung bereits zum alten Bebauungsplan „Hottenberg-West“ erfolgt sind (§ 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BauGB) und die Öffentlichkeit somit grundsätzlich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert ist. Allerdings soll für den Bebauungsplan nunmehr das Regelverfahren durchgeführt werden und er ist mit neuen Elementen (Umweltprüfung, Umweltbericht, Eingriffs- Ausgleichsbilanz, Verkehrsgutachten, Schalltechnische Untersuchung) versehen, so dass eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit aus Sicht der Verwaltung zweckmäßig erscheint. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange ist ohnehin vorgeschrieben und ist vor dem Hintergrund der neuen umweltbezogenen Unterlagen ebenfalls sinnvoll.

Normalerweise beschränkt sich die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden auf die Information über die allgemeinen Ziele, Zwecke und Grundzüge der Planung, das Planungskonzept, die Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden durch die geplanten Vorhaben und die Auswirkungen der Planung. Die in der Anlage vorgelegten Unterlagen für den Bebauungsplan „Hottenberg-West“ sind zwar noch im Entwurfsstadium, gehen aber in Art und Umfang sowie in ihrem Detaillierungsgrad weit über die vorgeschriebenen allgemeinen Informationen hinaus.



Der Bebauungsplanvorentwurf vom 23.04.2024, sowie die Vorentwürfe der örtlichen Bauvorschriften vom 22.04.2024 mit gemeinsamer Begründung vom 22.04.2024 und den Anlagen zum Bebauungsplan (Umweltbericht mit Grünordnungsplan vom 23.04.2024, Bestandsplan Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt vom 25.07.2022, Verkehrsuntersuchung vom 15.01.2024, Schalltechnische Untersuchung vom 25.03.2024 und der Geotechnische Bericht vom 25.04.2019, erweitert mit der Stellungnahme der Deckschichtenmächtigkeit vom 01.04.2021) liegen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von

Montag, 13.05.2024 bis einschließlich Freitag, den 21.06.2024

Die Frist wird im Hinblick auf die Pfingstferien auf insgesamt 6 Wochen verlängert.

Im Rathaus in Ammerbuch-Entringen, im Vorraum des Bürgerbüros, Kirchstraße 6, 72119 Ammerbuch zu folgenden Zeiten öffentlich aus:

vormittags: Montag, Dienstag, Donnerstag und Freitag 08.00 Uhr – 12.00 Uhr

nachmittags: Mittwoch, 15.00 Uhr – 18.00 Uhr

Der Inhalt ist auch auf unserer Homepage über www.ammerbuch.de / Rathaus&Service/Auswahl Öffentlicher Ordner/Link

[https://my.hidrive.com/share/bxqe9jfdsp#\\$/folgen/Bauleitplanung_-_Beteiligungsverfahren/Bebauungsplanvorentwurf_Hottenberg-West](https://my.hidrive.com/share/bxqe9jfdsp#$/folgen/Bauleitplanung_-_Beteiligungsverfahren/Bebauungsplanvorentwurf_Hottenberg-West)

Der direkte Link lautet:

[https://my.hidrive.com/share/bxqe9jfdsp#\\$/Bauleitplanung_-_Beteiligungsverfahren/Bebauungsplanvorentwurf%20Hottenberg-West](https://my.hidrive.com/share/bxqe9jfdsp#$/Bauleitplanung_-_Beteiligungsverfahren/Bebauungsplanvorentwurf%20Hottenberg-West)

Die Benutzerdaten lauten:

Benutzer: ammerbuch

Passwort: ammerbuch

Innerhalb der Auslegungsfrist können Stellungnahmen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift bei der Gemeinde Ammerbuch vorgebracht werden. Falls eine Erklärung mündlich zur Niederschrift abgegeben werden soll, bedarf dies der vorherigen Terminabstimmung.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 5 BauGB bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben.

Über unsere E-Mailadresse kontakt-bauverwaltung@ammerbuch.de und den Betreff „Stellungnahme Bebauungsplan Hottenberg-West“ können Sie Ihre Stellungnahme auch per E-Mail an uns schicken. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahme mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

In Zusammenhang mit dem Datenschutz wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Bebauungsplanverfahren ein öffentliches Verfahren ist und daher in der Regel alle dazu eingehenden Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung (Gemeinderat) beraten und entschieden werden, sofern sich nicht aus der Art der Stellungnahme oder der betroffenen Personen ausdrückliche und offensichtliche Einschränkungen ergeben. Soll eine Stellungnahme nur anonym behandelt werden, ist dies auf derselben eindeutig zu vermerken. Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Artikel 6 Abs. 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DS-GVO) in Verbindung mit § 3 BauGB und dem Landesdatenschutzgesetz.

Bei Fragen können Sie Frau Fuhrer vom Bauamt zu den üblichen Bürozeiten unter
Tel.: 07073 9171-7315 erreichen.

Gemeinde Ammerbuch, den 08.05.2024
Christel Halm
Bürgermeisterin