



Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)
BUND-Ortsverband Ammerbuch
Vorstand: Günter Häfele, Beate Klemm, Volkmar Wissner
www.bund-ammerbuch.de

An
Büro Gauss, c/o Frau Schlicht
und
Gemeinde Ammerbuch, c/o Frau Fuhrer

Ammerbuch, den 22.8. 2022

Stellungnahme zur erneuten Auslage des Bebauungsplans nach § 13 b BauGB „Hottenberg-West“

Sehr geehrte Damen und Herren,

der BUND-Ortsverband Ammerbuch nimmt zum obigen Verfahren wie folgt Stellung:

Uns ist bewusst, dass die Zielorientierung abhandenkommt, wenn die Abwägung zwischen artenschutzrechtlichen Notwendigkeiten und forciertem Wohnbedarf Jahre beansprucht und damit den üblichen Prüfzeitraum überschreitet. Allerdings ist das Planungsbüro dafür mitverantwortlich, da 2017 die gleichen gesetzlichen Standards galten wie 2019 oder 2022. Die entsprechenden Handreichungen dienen der Präzisierung und beschreiben keine Neuausrichtung.

War der B - Plan vom 27.7.2020 nicht zu Ende gedacht, so wirkt der aktuelle vom 25.7.2022 aus der Zeit gefallen, da der Zuschnitt der Gebäude und die Art der Bebauung der aktuellen Situation nicht mehr entspricht wie es Markus Müller, der Präsident der Architektenkammer BW Anfang des Jahres bei einem Festakt sagte: „Wir haben gar nicht mehr die Bevölkerungsstruktur, um den Bedarf nach weiteren Einfamilienhäusern zu begründen.“

Für die Berufsgruppen, die Ammerbuch dringend braucht - ErzieherInnen, Pflegeberufe, Verwaltungsangestellte, Handwerker etc. entfällt „Hottenberg - West“ als Baugebiet aufgrund gestiegener Material- und Lohnkosten, steigender Zinsen und reduzierter Förderung. Der vorliegende B - Plan versiegelt verschwenderisch wertvolle Fläche ohne eine entsprechende Wertschöpfung belegen zu können. Siehe dazu auch die Stellungnahme des LNV vom 13.9.2020.

Hier ein Lösungsvorschlag:

- Den genannten Berufsgruppen ist mit Mietwohnungen unterschiedlichen Zuschnitts mehr geholfen als mit Einfamilienhäusern, die für junge Familien nicht mehr leistbar sind. Doppel- und Reihenhäuser sind bzgl. der Baukosten, der laufenden Nebenkosten erschwinglicher, hinsichtlich des Ressourcen- und Energieverbrauchs umweltfreundlicher und sollten einem Einfamilienhaus vorgezogen werden. So wird zugleich weniger Fläche versiegelt.
- Bezahlbarer Wohnraum entsteht derzeit durch entsprechende Vorgaben der Gemeinde im B-Plan sowie im städtebaulichen Vertrag. Seinerzeit war die Schaffung von gefördertem Wohnraum ein wesentlicher Grund für die Einführung des §13 b BauGB und in vielen Gemeinden ist es Standard, dass mindestens 30% als geförderter Wohnungsbau zu realisieren ist, der auch nicht nach wenigen Jahren aus der Sozialbindung fallen darf. Diese Verpflichtung kann dem Investor/Errichter von Mehrfamilienhäusern auferlegt werden. Es sollten grundsätzlich drei Geschosse, im Idealfall in terrasierter Staffelung, erlaubt sein.

Mit diesem Paket könnte Ammerbuch eine kommunale Wertschöpfung erzielen. Dies erfordert jedoch einen neuen Zuschnitt der Gebäude. Der jetzige Bebauungsplan lässt Sozialtauglichkeit leider vermissen und löst kein Ammerbucher Wohnungsmarktproblem. Ein sozialtauglicherer Zuschnitt würde zugleich - wie auf S. 133 der Festschrift „50 Jahre Ammerbuch“ dargestellt, minimiert den Flächenverbrauch minimieren.

„Böden sind eine endliche Ressource. Sie sind Lebensraum und Grundlage für Menschen, Pflanzen, Tiere und Mikroorganismen. Sie sind aber auch Grundlage jeglicher Aktivität im Raum. Mit der Inanspruchnahme von Flächen für Siedlung und Verkehr werden Lebensräume für Flora und Fauna ebenso beeinträchtigt wie die Funktion des Bodens. Die mit der Flächeninanspruchnahme verbundenen Umweltbeeinträchtigungen sind in der Regel schleichend und werden oftmals erst über längere Zeiträume augenfällig.“ Carmina Brenner, ehemalige Präsidentin des stat. Landesamtes Ba-Wü, 2019, in „50 Jahre Ammerbuch“, 2021

Zum Bebauungsplan im Detail:

Begründung, S 13, Punkt 8.10 sowie S. 13, Punkt 9.5 und U1 Umweltinformation, S.9, Punkt 2.4

Auf S. 9 der Anlage Umweltinformation wird unter 2.4 (Klima, Lärm, Luft) dargestellt, dass das Gebiet eine hohe klimatische Vorbelastung und eine starke sommerliche Wärmebelastung aufweist. Im Weiteren wird auf S. 10 dargestellt, dass die angrenzenden Ackerflächen die notwendige Verdunstung aufgrund fehlender Blattmasse in den Sommermonaten nicht liefern können. Umso mehr verwundert es, dass ein angemessenes Ausgleichskonzept fehlt. Um die im B-Plan formulierten Ziele zu erreichen, fordert der BUND - Ortsverband Ammerbuch die verbindliche Begrünung aller Gebäude incl. Nebengebäude. Entsprechende bauliche Vorkehrungen sind während der Bauphase zu treffen. Selbst bei Holzfassaden sind verschiedene Ranksysteme möglich, ohne das Holz zu schädigen.

Der Verweis, dass großkronige Bäume kleinklimatisch effektiver sind, stimmt in vielen Fällen, überzeugt aber in diesem Fall nicht, da großkronige Bäume aufgrund der geplanten Bebauung und dem vergleichsweise großen Platzbedarf für Wurzel- und Krone ausscheiden. Eine

Kombination von Fassadengrün (plus Fassaden-PV), Dachbegrünung plus solare Nutzung und standortangepassten Bäumen ist hier praxistauglicher. Zudem stellt sich die Frage, wie Pflanzungen nach Baufertigstellung bisher überprüft wurden und künftig überprüft werden sollen. Die oben genannte Kombination ist zentraler Baustein eines kleinklimatischen Ausgleichskonzeptes, aber noch kein Gesamtkonzept. Dies ist vom Planungsbüro zu erstellen.

Der BUND - OV Ammerbuch erwartet eine qualifizierte ökologische Baubegleitung und eine Erfolgskontrolle hinsichtlich der im B-Plan bzw. im Grünordnungsplan festgelegten ökologischen Maßnahmen. Klimapolitischer Handlungsbedarf ist längst allgemeiner Konsens, es stockt die Umsetzung. Deshalb fordert der BUND, entsprechende Stellen auszuschreiben.

Örtliche Bauvorschriften, S. 3, Punkt 9

In den Stellplatzverpflichtungen heißt es auf S. 9, dass auf eine Wohnungsgröße von bis zu 70 qm ein Stellplatz fällt, bei einer Wohnungsgröße, die 70 qm übersteigt, zwei Stellplätze erlaubt sind. Mobilität auf ein Kfz zu fixieren, trifft schon seit Jahren nicht mehr die Wirklichkeit und wird zunehmend in den Hintergrund treten. Nach dem Durchbruch des E-Bikes entscheiden sich auch in Ammerbuch jüngere Familien immer häufiger für E-Bike als Erstverkehrsmittel. Dies fließt in die geltende Stellplatzberechnung nicht ein. Vielleicht können Fahrrad-Sammelstellplätze oder Gemeinschaftsmodelle zu einer Lösung beitragen. Da wir uns in einer Transformationsphase befinden, sollten Versuche zugelassen werden, denn die Orientierung an 70 qm entspricht zwar einer gültigen Rechtslage, aber nicht der Wirklichkeit. In der BUND-Publikation zum Thema Mobilität (Homepage BUND LV Ba-Wü: Push-Maßnahmen MIV) heißt es auf Seite 19, dass ein Kfz-Parkplatz einer Abstellfläche für acht Fahrräder entspricht.

Umweltinformation S.47 ff, 5.2.1 und S.56, 5.4

Die vorhandenen Biotope (Flurstück 448/7) werden teilweise überbaut und ein Ausgleich ist auf den Flächen 448/4 und 3025 vorgesehen. Der BUND-Ortsverband Ammerbuch bezweifelt aus folgendem Grund den Erfolg dieser Maßnahme: Diese Flächen werden durch die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung sowie durch Taläcker- und Schlossweinbergstraße vom Außenbereich isoliert. Durch die damit verbundenen Störeinflüsse können sie ihre Funktion als Ausgleichsmaßnahme nicht mehr erfüllen. Momentan haben die vorhandenen Biotope einen ausreichenden Sicherheitsabstand zur Wohnbebauung. Mit Umsetzung des B-Planes entfällt dieser Puffer. Daraus folgt, dass ergänzende, wirksamere Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind.

Umweltinformation, S.22 und S. 37, 4.2.1 und S. 59 (Feldlerche)

Im Umweltbericht wird die Kulissenwirkung der vorhandenen Bebauung als Beeinträchtigung des Lebensraums bewertet. Dies ist nicht nachvollziehbar, da die angeführten Gehölzstrukturen hangabwärts angeordnet sind und damit für die Feldlerche nur geringfügig in Erscheinung treten. Die neue Kulissenlinie wird mit einem Abstand von 100 m zur Bebauungslinie dargestellt. Für diese Darstellung gibt es keine Grundlage, da der B-Plan wiederholt auf den Handlungsleitfaden des Wirtschaftsministeriums verweist, wo der Abstand mit 150 m korrekt dargestellt ist. Als CEF-Ausgleichsmaßnahme für den Revierverslust werden Fluren auf der Gemarkung Reusten im Gewann Laufgrund ausgewiesen. Ist geklärt, ob das Gebiet dort nicht

bereits mit Feldlerchen-Revieren gesättigt ist oder ob es überhaupt langfristig geeignet ist? Erforderlich wäre eine große zusammenhängende Fläche, um eine erfolgreiche CEF-Maßnahme zu bilden. Wir fordern die Ausweisung einer Fläche, die den Vorgaben entspricht und der Feldlerche gerecht wird. Darüber hinaus fehlt für die aufgeführten CEF-Maßnahmen der Fahrplan zur Umsetzung. Wir bitten um Ergänzung.

Begründung S. 8, Punkt 8.2, Punkt 9.4 und 9.5

Der Begriff „harmonisch“ basiert als ästhetische Wertung auf subjektivem Empfinden und ist keine objektive Größe. Verwendet wird er hier für die Anzahl von Geschossen, für Dachflächen von Carports und für Fassaden. Er erweist sich als Umschreibung von Beliebtheit und ist damit aussagelos.

Schlussbemerkung

Wer in warmen Aprilwochen in der Natur ist, kann vor allem an sonnigen Südhängen sehr vielen Zauneidechsen begegnen, im Hochsommer dagegen trotz höherer Temperaturen an der gleichen Stelle nur noch wenigen. Dass ein Planungsbüro, das viele ähnliche Aufträge zu bearbeiten hat, im April nicht überall sein kann, versteht sich. Aus den August - Untersuchungen abzuleiten, dass im Plangebiet nur eine Zauneidechse vorkommt, ist daher so spekulativ wie die Zahl 37 oder 11, die jemand von einer Augustzählung hochrechnet. Bei einem anderen Aspekt lässt sich unseres Erachtens dagegen zielgerichteter verfahren:

Der momentane Bebauungsplan beantwortet nicht die Frage, worin sein Mehrwert für die Gemeinde besteht, d.h. inwieweit die Wertschöpfung der Erschließungskosten, die aufgrund der geographischen Lage vermutlich weit über die Standardkosten hinausgehen werden, in der Region bleibt, zumal mit diesem Baugebiet die schleichende ökologische Entwertung der Ammerbucher Gemarkung erfolgt.

Mit kommunaler Beteiligung am sozialen Wohnungsbau könnte zumindest eine sozial positive Wirkung für die Kommune erzielt werden. In diesem Zusammenhang hat der BUND-Ortsverband Zweifel an der Priorisierung Ammerbucher Bauvorhaben: Landesweit buhlen Kommunen um die Ansiedlung junger Familien. Die Frage ist, was es für Ammerbuch bedeutet, sich an der Forcierung dieser Dynamik zu beteiligen, da GMS sowie Kita „Allemannweg“ schon jetzt - frisch bezogen - zu klein sind. In Anbetracht des aktuellen Booms bei der erwünschten innerörtlichen Bebauung schlägt der BUND-Ortsverband als ersten Schritt eine Bestandsaufnahme der zu erwartenden Belegungszahlen vor, als zweiten Schritt mögliche Anbau- oder Containerlösungen für KITAS/GMS und als dritten Schritt die Genehmigung solcher Baugebiete, die für Ammerbuch nachweislich eine Wertschöpfung darstellen. Dies könnte ein Weg zu einer sozial-nachhaltigen Entwicklung sein. Die bisherige Vorgehensweise ist es nicht. Weil sie weitere Probleme schafft statt bestehende gemeinsam zu lösen versucht, wird auch die Ressource Arbeitskraft unnötig strapaziert statt sie schonend zu pflegen. Nachhaltigkeit sieht anders aus.

Auf Seite 2 von „Begründung“ ist der Gemeindeentwicklungsplan 2015 zitiert: *„Die Gemeinde verfolgt eine zukunftsorientierte Gemeindeentwicklung mit den Zielen einer ökonomischen Effizienz und einer sozialen Gerechtigkeit unter Beachtung ökologischer Nachhaltigkeit.“*

In der vorliegenden Version des B-Plans „Hottenberg-West“ sucht der BUND-Ortsverband Ammerbuch vergeblich nach „zukunftsorientierter Gemeindeentwicklung“, „nach

ökonomischer Effizienz“, nach „sozialer Gerechtigkeit“ und „ökologischer Nachhaltigkeit“. Deshalb verbleibt uns nur die Ablehnung des vorliegenden B-Planes. Wir halten eine Änderung zugunsten sozialer Gerechtigkeit und Nachhaltigkeit, mit der regionale Wertschöpfung einhergeht, für mühelos umsetzbar. Gebäude stehen über Jahrzehnte hinweg. Ein Jahr Planungsverzögerung verträgt „Hottenberg - West“ bei den derzeitigen Rahmenbedingungen und bringt Ammerbuch weiter. Wir sollten die Chance auf eine zukunftstaugliche Wohnbebauung nutzen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Markus W. Schmid". The signature is written in a cursive style and is contained within a light blue rectangular box.