



FRIENDS OF THE EARTH GERMANY

Landesverband Baden-Württemberg e.V.

BUND Ortsverband Ammerbuch

Vorstand: Günter Häfele, Beate Klemm, Volkmar Wissner

www.bund-ammerbuch.de

Gemeinde Ammerbuch
Bauamt
Kirchstraße 5
72119 Ammerbuch

04.07.2024

Stellungnahme des BUND-Ortsverbandes Ammerbuch zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Hottenberg West“ in Ammerbuch-Poltringen vom 22.4. 2024

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Fuhrer,

der BUND - Ortsverband Ammerbuch lehnt die Bebauung des „Hottenberg West“ ab. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Hottenberg West“ ist für die städtebauliche Entwicklung in Ammerbuch nicht erforderlich.

Die Gemeinde verfügt durch die in der Umsetzung befindlichen Neubaugebiete „Schlossblick“ und „Wolfsberg III“ über zahlreiche Bauplätze. Zudem ist bekannt, dass die Bauplätze im Neubaugebiet „Wolfsberg III“ in sehr geringer Entfernung zum Plangebiet „Hottenberg West“ in Poltringen liegen (weniger als 1,5 km Luftlinie). Hinzu kommt, dass es sich bei dem topographisch anspruchsvollen Plangebiet „Hottenberg West“ keineswegs - wie behauptet - um eine wirtschaftliche und nachhaltige Arrondierung handelt.

Das Gegenteil ist der Fall. Es ist mit relativ hohen Erschließungskosten zu rechnen. Zudem werden die Folgekosten auch ehemaliger Neubaugebiete bezüglich Erhalt und Sanierung der Infrastruktur bei der abnehmender Bewohnerdichte oft unterschätzt - s. [Folgekostenschätzer](#)".

Darüber hinaus widerspricht eine Bebauung dieser Fläche den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Reduzierung des Flächenverbrauchs. Auch steht sie im Widerspruch zum Artenschutz (im Plangebiet leben u. a. seltene Wildbienen- und FFH-Arten) und dem Ziel, Biodiversität zu erhalten. Weitere Informationen zu den Auswirkungen des Flächenverbrauchs bietet www.laendle-leben-lassen.de/.

Des Weiteren berücksichtigt der vorgelegte Entwurf weder den tatsächlichen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum noch die gravierenden Auswirkungen der zunehmenden Überalterung auf den zukünftigen Wohnungsmarkt. Die Überalterung trifft alle Kommunen, auch Ammerbuch (siehe den steigenden Altenindex in der Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg bis 2040¹). Dies hat vielfältige Auswirkungen, u.a. auf den Immobilienmarkt. Während die Anzahl der Eigenheime auf dem Immobilienmarkt durch den demographischen Wandel zunehmen wird, nimmt die der jungen, einkommensstarken Fami-

lien ab. Deshalb kann sich bei entsprechender Förderung - siehe KfW-Programm "Jung kauft Alt" - der Traum vom Eigenheim im Bestand verwirklichen lassen.

„Hottenberg West“ blendet außerdem ein Detail der demographischen Entwicklung aus: Immer weniger Familien können die Kosten für ältere Angehörige in einem Pflegeheim aufbringen. Deshalb sollte Ammerbuch zeitgemäße Anreize für gemeinschaftliche Wohnmodelle schaffen. Dies wurde bei der derzeitigen Planung von „Hottenberg West“ versäumt.

Die dargestellte Entwicklung lässt sich nach Ansicht des BUND-OVs Ammerbuch durch verschiedene baupolitische Maßnahmen entschärfen und langfristig lösen:

Durch Überarbeitung und Neuaufstellung bestehender, häufig aus der Zeit gefallener Bebauungspläne entsteht großzügig Wohnraum im Bestand bis hin zu modularem Bauen. Der gleiche Effekt entsteht durch zeitliche Begrenzung der Gültigkeit eines Bebauungsplanes. Bei Anwendung dieses Prinzips auf bestehende Baupläne verlieren diese ihre Gültigkeit und werden durch den § 134 Bau GB ersetzt, der die Orientierung an die Umgebungsbebauung zum Maßstab setzt. Im Übrigen favorisiert die Landesarchitektenkammer die zeitliche Befristung von Bebauungsplänen. Die behördliche Tätigkeit zur Genehmigung von Baugesuchen verringert oder steigert sich dadurch nicht, jedoch wird zu einer Vielfalt zielgerichteter Wohnraumnutzung im Bestand angeregt. Während gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen eher urbanen Charakter hat, können durch die angesprochene Vereinfachung bestehender Bebauungspläne in Summe eine Fülle situationsbedingter individueller Vor-Ort-Lösungen entstehen, die im ländlichen Raum realistischer erscheinen als urbane Modelle. Jedoch sind Mehrgenerationenmodelle, die es z.B. in Hirschau oder Pfrondorf bereits gibt, auch in Ammerbuch machbar. Damit schafft eine Kommune die Rahmenbedingungen für bedarfsorientierte Lösungen im Innenbereich. So zeigt z. B. die Gemeinde Wallmerod, Rheinland-Pfalz, auf, dass Innenentwicklung gelingen kann und gleichzeitig den Haushalt um Millionen entlastet (Wallmeroder Modell, u.a. <https://www.bund-rlp.de>)

Ursache des beschriebenen Missstandes ist die jahrzehntelange Fixierung auf das Modell Einfamilienhaus, das nach Auszug der Kinder zur Singularisierung und damit verbunden zu einem unangemessenen Überangebot von Wohnraum für die zurückgebliebene(n) Person(en) führt. Ein neues Wohngebiet, das das Modell Einfamilienhaus enthält, löst also nicht das Problem der ungerechten Wohnflächenverteilung, es verschärft das bestehende. Stattdessen sollte neuer Wohnraum und das damit angestrebte Wachstum der jährlichen Einkommenssteuer ohne zusätzliche Flächenversiegelung geschaffen werden. Dies schont die Ressourcen Natur, kommunale Finanzen (Erschließungs- und Folgekosten) und Personal (Abwicklung).

Anreize zur Ansiedlung für mittlere und untere Lohngruppen, die Ammerbuch dringend benötigt, fehlen ebenso wie Elemente des sozialen Wohnungsbaus und der Umstieg von Besitz auf Erbpacht. Letzteres ist umsetzbar: Es gibt in Ammerbuch ganze Straßenzüge, wo Wohnraum nach Erbpacht vergeben wird und das Bioenergiedorf Breitenholz konnte erst umgesetzt werden, nachdem es durch Erbpacht ein Entgegenkommen gab.

In einigen Jahren wird die Bebauung der Sonderfläche zwischen Poltringen und Entringen möglich, eine Erweiterung von „Wolfsberg III“ ist im jetzigen Bebauungsplan bereits inbegriffen, hinzu kommen die „Wasenbreite“, die Vorplanungen zu „Pfäffingen Süd“ und ein neuer

Standort für den Bauhof. In Summe zerstört Ammerbuch durch die genannten Planungen die umgebende Landschaft und damit die eigenen Lebensgrundlagen. Vor diesem Hintergrund hält es der BUND OV-Ammerbuch für notwendig, jedes Baugebiet auf seine Ökobilanz zu prüfen.

Dieser Notwendigkeit widerspricht der Umweltbericht zu „Hottenberg West“: Dort heißt es auf Seite 95 f unter Ziffer 9 (Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umwelteinwirkungen), dass sich eine Überwachung erübrigt, „da allgemein anerkannt ist, dass im Zuge der Versiegelung die Boden- und Biotopfunktion erheblich beeinträchtigt werden.“ Der BUND-OV Ammerbuch versteht dies so, dass eine Kontrolle entfällt, weil der ökologische Missstand bereits im Vorfeld feststeht. In Anbetracht der kürzlichen (23.5.2024) und letztjährigen Starkregenfälle sehen wir hier Klärungsbedarf. Zudem hätten wir erwartet, dass die Gemeinde Ammerbuch aus Fehlern - u.a. bei „Hagen IV“ und „Wolfsberg III“ - lernt und für „Hottenberg West“ eine ökologische Baubegleitung verbindlich einfordert.

In der Begründung heißt es auf Seite 5: „Die Gemeinde Ammerbuch verfolgt eine zukunftsorientierte Gemeindeentwicklung mit den Zielen einer ökonomischen Effizienz und einer sozialen Gerechtigkeit unter Beachtung ökologischer Nachhaltigkeit.“ Unseres Erachtens bleibt der Nachweis dafür aus.

Das geplante Baugebiet „Hottenberg West“ wird kein Ammerbucher Wohnungsproblem lösen, es schafft stattdessen neue Probleme, zerstört Lebensgrundlagen und bindet unnötig finanzielle und personelle Ressourcen.

Mit freundlichen Grüßen



[1 https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015200.tab?R=GS416048](https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015200.tab?R=GS416048)