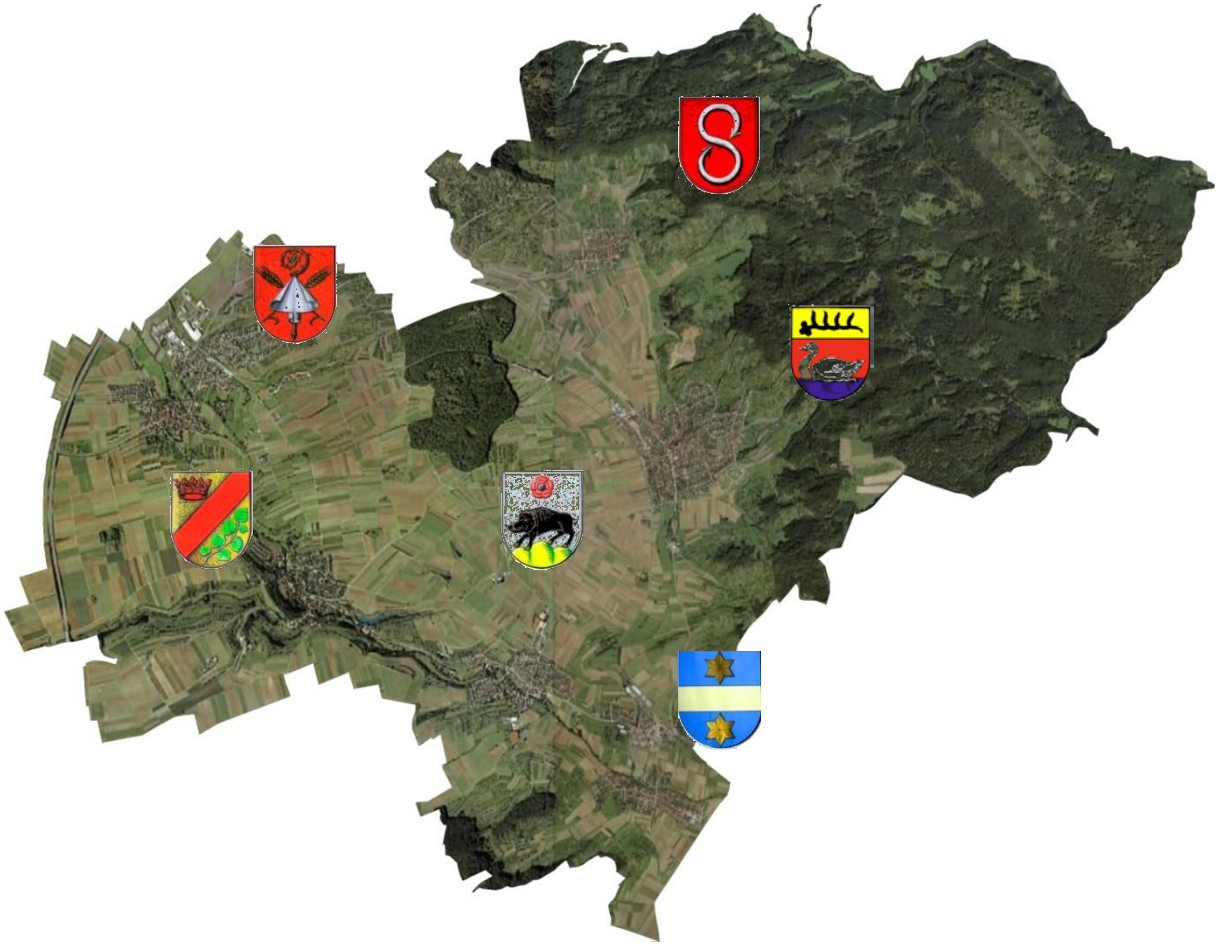
Gemeinde Ammerbuch
Flächennutzungsplan 2020

Begründung



Planung:

NACHTRIEB & WEIGEL Städtebau . Umweltplanung info@stadtplanung.com
Obere Gasse 19 72108 Rottenburg am Neckar Telefon 07472-26452
Bahnhofstraße 44 67346 Speyer Telefon 06232-67760

Gemeinde Ammerbuch
Flächennutzungsplan 2020 vom 01.12.2008

Ammerbuch
Entringen
Pfäffingen
Poltringen
Reusten
Altingen
Breitenholz

Bearbeitung:

NACHTRIEB & WEIGEL
Städtebau . Umweltplanung
Rottenburg am Neckar / Speyer

Ammerbuch, im Juni 2009

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

in rund zweieinhalb Jahren ist es uns gelungen, die Überarbeitung der ersten Flächennutzungsplanung Ammerbuchs aus dem Jahr 1990 auf den Weg zu bringen.

Mit Schreiben vom 05.05.2009 hat das Landratsamt Tübingen den vom Gemeinderat am 01.12.2008 beschlossenen Plan genehmigt.

Aufgabe eines Flächennutzungsplanes (FNP) ist es, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Zeitlich ist der FNP beschränkt auf die voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinde, somit auf einen Planungshorizont von etwa 15 Jahren.

Der FNP muss sich in sämtliche Fachplanungen einordnen. Nach der neuen Rechtslage sind die Umweltbelange im Verfahren besonders zu berücksichtigen.

Wesentliche Inhalte eines FNP sind
- Darstellungen aller vorhandenen und geplanten Wohn- und Gewerbeflächen
- Darstellungen sämtlicher Schutzgebiete
- Darstellungen diverser Fachplanungen, z.B. Verkehrsflächen
- Darstellungen der geplanten Ausgleichsflächen
- Entwicklungspotenzial der Gemeinde, z.B. Bevölkerungsdaten

Der FNP hat folgende Wirkungen:
- Selbstbindung der Gemeinde
- Anpassungspflicht öffentlicher Planungsträger
- Entwicklungsgebot für Bebauungspläne
- Öffentlicher Belang mit gewisser Steuerungsfunktion im Außenbereich
- Grundlage für Entwicklungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB
- Voraussetzung für Vorkaufsrechte nach § 24 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Die Grundlagen für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurden mit der Gemeindeentwicklungsplanung 2015 geschaffen. Dafür wurden in den Jahren 2001 bis 2003 unter großer Anteilnahme der Öffentlichkeit Leitbilder, Ziele und Maßnahmen definiert.

Insbesondere wurde das Ziel formuliert, ökonomische Effizienz und soziale Gerechtigkeit unter Beachtung der ökologischen Nachhaltigkeit zu erreichen.
Zur Einbindung der vorhandenen, in weiten Bereichen hochwertigen Umwelt wurde ein Landschaftsplan samt Maßnahmenkonzept erstellt.

Beginnend mit einer Klausurtagung am 28.10.2005 wurde in zahlreichen Sitzungen in den Jahren 2006 bis 2009 die künftige Ausweisung diverser Bauflächen erörtert. Maßgabe aller Planungen war es, den Flächenverbrauch zu begrenzen und dennoch eine sinnvolle Entwicklung aller sechs Ammerbucher Ortsteile zu ermöglichen.

Die Ausmaße von Wohn- und Gewerbepotentialen im Allgemeinen und die Lage der Flächen im Einzelnen wurde intensiv erörtert. Es ist sehr erfreulich, das sowohl der Vorentwurf als auch der Entwurf zum aktuell vorliegenden Flächennutzungsplan vom Gemeinderat einstimmig beschlossen wurden.

Mit insgesamt 20,2 ha gewerblicher Flächen und 14,8 ha Wohnbauflächen bildet der nun vorliegende Plan eine solide Grundlage für die Weiterentwicklung von Ammerbuch. Zur

Schaffung von Gemeinbedarfseinrichtungen wurden zwei mögliche Flächen planerisch offen gehalten.

Die Planungsbüros Nachtrieb & Weigel aus Rottenburg bzw. Menz und Weik GbR aus Tübingen gewährleisteten mit ihrer Erfahrung und Kompetenz die zielstrebige Umsetzung der Planungsvorgaben in einem rechtlich sehr komplexen Verfahren.

Am 01.12.2008 wurde das Planwerk vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung verabschiedet und am 17.02.2009 dem Landratsamt Tübingen zur Genehmigung vorgelegt. Die Planung wurde nach erteilter Genehmigung vom.05.05.2009 und öffentlicher Bekanntmachung am 28.05.2009 rechtsverbindlich.

Ammerbuch, im Mai 2009

Friedrich von Ow-Wachendorf
Bürgermeister

Landkreis Tübingen

Landratsamt Tübingen • Postfach 19 29 • 72009 Tübingen

Abteilung Landwirtschaft, Baurecht und Naturschutz
40.3 – Untere Baurechtsbehörde
Dorothee Mäck-Schneider

Telefon: 07071/207–4012
Telefax: 07071/207–4044
d.maeck-schneider@kreis-tuebingen.de
Raum B 3 45
Az.: 40.621.17

Bürgermeisteramt Ammerbuch
Kirchstraße 9
72119 Ammerbuch

Bürgermeisteramt Ammerbuch
Bauamt
Eing. 12. Mai 2009
zuständige Stelle: WU

05.05.2009

Genehmigung des Flächennutzungsplanes für Ammerbuch gemäß § 6 BauGB
Ihr Antrag vom 17.02.2009, Az.: 621.312-Wo

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt Tübingen genehmigt gemäß § 6 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 DVO BauGB den vom Gemeinderat der Gemeinde Ammerbuch am 01.12.2008 beschlossenen Flächennutzungsplan.

Maßgebend ist der Lageplan (Maßstab 1:10.000) Stand 01.12.2008 des Flächennutzungsplans und die Begründung (Teil A: Städtebauliche Begründung, Flächenprognose, Teil B: Umweltbereiche, Teil C: Verfahren) vom 01.12.2008.

Die Gemeinde Ammerbuch wird gebeten, gemäß § 6 Abs. 5 BauGB zu verfahren und das Landratsamt von der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung zu unterrichten.

Mit freundlichen Grüßen

Hans Erich Messner
Erster Landesbeamter

Anlagen:
2 genehmigte Flächennutzungspläne (Karte und Erläuterungsbericht),
2 Landschaftspläne

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan besteht aus folgenden Unterlagen:

Karte M 1: mit Zeichenerklärung
Begründung mit Umweltbericht und Verfahrensdokumentation
Detailkarten der Ortslagen im M 1: 5.000 / 1:7.500

Grundlage für die Strategische Umweltprüfung und den Umweltbericht zum Flächennutzungsplan ist der Landschaftsplan, der parallel zum Flächennutzungsplan erarbeitet wurde.

Inhaltsverzeichnis

A. Städtebauliche Begründung ... 1

1. Erfordernis der Planaufstellung ... 1

2. Regionalplanerische Vorgaben ... 1
2.1 Regionale Siedlungsstruktur ... 2
2.2 Raumkategorien ... 2
2.3 Regionale Entwicklungsachsen ... 2
2.4 Zentrale Orte ... 2
2.5 Siedlungsentwicklung ... 3
2.6 Einzelhandelsbetriebe ... 3
2.7 Richtwerte ... 3
2.8 Regionale Freiraumstruktur und Grünzäsuren ... 3
2.9 Schutzbedürftige Bereiche von Freiräumen und Sicherung der Naturgüter ... 3
2.10 Trassen und Infrastrukturvorhaben ... 4

3. Grundlagenermittlung Einwohnerzahl und Wohnbauflächen ... 4
3.1 Künftige Einwohnerentwicklung ... 4
3.1.1 Ausgangssituation Bevölkerung ... 4
3.1.2 Vorliegende Prognosen ... 4
3.1.3 Entwicklung seit 1974 in Zeitabschnitten ... 5
3.1.4 Bevölkerung im Detail ... 5
3.1.4.1 Zusammensetzung ... 5
3.1.4.2 Geburtenüberschuss ... 6
3.1.4.3 Wanderungssaldo über Gemeindegrenzen ... 6
3.1.5 Arbeitslosigkeit und Kaufkraftsituation ... 6
3.2 Flächenbedarf für Wohnnutzungen aus der Bevölkerungsentwicklung ... 7
3.2.1 Zusätzlicher Flächenbedarf ... 7
3.2.1.1 Modell Gemeindeentwicklungsplanung ... 7
3.2.1.2 Modell Berlin-Institut ... 7
3.2.1.3 Modell Statistisches Landesamt ... 7
3.2.2 Flächenbedarf aus der Verringerung der Belegungsdichte bzw. der Haushaltsgröße ... 7
3.3 Vorhandene Wohnbauflächenpotentiale ... 8
3.3.1 Baulücken in Baugebieten ... 8
3.4 Zusammenfassung Bedarfsermittlung Wohnbauflächen ... 27

4. Grundlagenermittlung Gewerbeflächen ... 28
4.1 Übersicht ... 28
4.2 Gewerbeflächenbedarf nach GIFPRO-Berechnung ... 28
4.2.1 Berechnung des Flächenbedarfes ... 29
4.2.3 Zuschlag Erschließungsflächen ... 31
4.3 Berechnung des Gesamtbedarfs an Gewerbeflächen im Prognosezeitraum ... 31
4.4 Kontrollüberlegungen ... 31
4.5 Gewerbeflächenreserven im Bestand ... 32
4.6 Zusammenfassung Bedarfsermittlung gewerbliche Bauflächen ... 32

5. Grundlagenermittlung für sonstige Bauflächen ... 33
5.1 Sondergebiete ... 33
5.1.1 Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel ... 33
5.1.2 Sonstige Sondergebiete ... 33
5.2 Gemeinbedarfsflächen ... 33
5.2.1 Kindergärten ... 34
5.2.2 Schulen ... 34
5.3.3 Spiel- und Sportstätten ... 34
5.3.4 Festplatz ... 34
5.3.5 Sonderlandeplatz Poltringen ... 34

6. Städtebauliche Zielkonzeption ... 35

7. Planung von Wohnbauflächen ... 36
7.1 Neu ausgewiesene Wohnbauflächen ... 36
7.1.1 Bilanzierung Flächenreserven - Neuausweisungen ... 37
7.2 Einzeldarstellung der geplanten Wohn- und Mischbauflächen ... 38
7.2.1 Beurteilung der geplanten baulicher Nutzung ... 38

7.2.2 Einzeldarstellung ... 39
8. Planung von Gewerbebauflächen ... 73
8.1 Neu ausgewiesene Gewerbebauflächen ... 73
8.1.1 Bilanzierung Prognose - Neuausweisungen ... 74
8.2 Einzeldarstellung der geplanten Gewerbebauflächen ... 75
8.2.1 Beurteilung der geplante baulichen Nutzung ... 75
8.2.2 Einzeldarstellung ... 75
9. Planung sonstiger Bauflächen ... 86
9.1 Neu ausgewiesene Sonder- und Gemeinbedarfsbauflächen ... 86
9.1.1 Einzeldarstellung der geplanten sonstigen Bauflächen ... 86
9.1.1.1 Beurteilung der geplanten baulichen Nutzung ... 86
9.1.1.2 Einzeldarstellung ... 87
9.2 Erweiterung von Sportflächen und Friedhöfen ... 98
B. Verfahren ... 101
1. Aufstellungsbeschluss ... 101
2. Öffentlichkeitsbeteiligung ... 101
2.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ... 101
3. Beteiligung der Behörden ... 122
3.1 Frühzeitige Beteiligung ... 122
3.2. Beteiligung der Behörden im Rahmen der Auslegung ... 158
4. Ergänzungen aus eigener Zuständigkeit ... 174
4.1 Ergänzungen der Plandarstellungen ... 174
4.2 Beratungen der Ortschaftsräte ... 174
C. Umweltbericht (ist getrennt beigefügt) ... 183
Anlagen ... 185
Anlage 1: Liste der Kulturdenkmale ... 186
Anlage 2: Liste der Bodendenkmale ... 197
Anlage 3: Leitungsnetz Gas ... 199
Anlage 4: Leitungsnetz Trinkwasser ... 200
Anlage 5: Leitungsnetz Abwasser ... 201
Anlage 6: Strom (110 kV Freileitung) ... 202
Anlage 7: Hauptsammler (Stadt Herrenberg) ... 203
Anlage 8: Detailpläne der einzelnen Teilorte (ohne Maßstab) ... 204

A. Städtebauliche Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ammerbuch wurde zwischen 1984 und 1990 bearbeitet und hatte als Ziel-/Prognosejahr das Jahr 1997 (Flächennutzungsplan 1997). Die Zielwerte für die Einwohnerentwicklung wurden im Planungszeitraum erreicht, obwohl nicht alle Flächen aufgesiedelt wurden.

In den Jahren 2001 bis 2003 hat die Gemeinde mit dem am 27.10.2003 beschlossenen Gemeindeentwicklungsplan 2015 ihre Entwicklungsabsichten konkretisiert. Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans sollte die Gemeindeentwicklungsplanung überprüft und die Entwicklung der Gemeinde insbesondere unter Berücksichtigung der zu erwartenden demographischen Veränderungen angepasst werden. Eingebunden werden sollten ebenso die Ergebnisse des parallel zu erarbeiteten Landschaftsplans, auf dessen Grundlagenermittlung die nach § 2 Abs. 4 erforderliche Umweltprüfung erarbeitet wurde. Für die Überarbeitung wurde das Zieljahr 2020 angenommen.

Im Frühjahr 2006 wurde vom Gemeinderat Ammerbuch der Auftrag für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans und im Herbst 2006 für die Aufstellung des Landschaftsplans erteilt.

2. Regionalplanerische Vorgaben

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Ammerbuch liegt in der Region Neckar-Alb. Der geltende Regionalplan für die Region stammt aus dem Jahr 1993. Seit Ende September 2007 liegt den Gemeinden ein Entwurf für die Fortschreibung (Entwurf vom 09.09.2007) vor, den die Regionalversammlung beschlossen hat. Derzeit (Frühsommer 2008) läuft die Anhörung der Gemeinden durch den Regionalverband.

Die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind im Text des Regionalplans als solche zu formulieren und durch die Buchstaben „Z“ oder „G“ zu kennzeichnen. Während „Ziele“ nicht der Abwägung der Gemeinde unterliegen, können die Grundsätze im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit ausgeformt werden. In der Raumnutzungskarte sind die Zielsetzungen für die Raumnutzung generalisierend und nicht parzellenscharf dargestellt. Die Plangrafik bezeichnet den räumlichen Bereich, der für die weitere Ausformung durch die kommunale Bauleitplanung vorgesehen ist.

Für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ammerbuch gilt zunächst der Regionalplan 1993. Bei der Planung der gemeindlichen Entwicklung sollen aber die wesentlichen Rahmenbedingungen des im Entwurf vorliegenden Regionalplans mit berücksichtigt werden (*Darstellung in Kursivdruck*).

Im Folgenden sind die wesentlichen Aussagen der Regionalplanung für die Entwicklung der Gemeinde Ammerbuch zusammengefasst.

2.1 Regionale Siedlungsstruktur

Für eine nachhaltige Siedlungsstruktur gelten folgende Grundsätze:

- Zukünftigen Bedarf an notwendigen Siedlungsflächen unter Beachtung der Sicherung des Freiraums, der Naturgüter und der Ausbauerfordernisse und der Auslastung von Infrastruktur- und Dienstleistungseinrichtungen Rechnung tragen
- *Funktionszuordnung so, dass aufwändige Verkehre vermieden werden*
- Sparsamer Umgang mit Freiflächen
- *Intensivierung kommunaler regionaler Zusammenarbeit insbesondere bei der Ausweisung von Gewerbegebieten*
- Vermeidung *bzw. Schließung* von Baulücken
- Erneuerung *und Verdichtung* innerörtlicher Baugebiete
- Ausrichtung der Siedlungstätigkeit auf die Erfordernisse des ÖPNV

Für eine nachhaltige Siedlungsstruktur gelten folgende Ziele:

- Innenentwicklung hat grundsätzlich Vorrang vor Außenentwicklung
- Angliederung neuer Baugebiete an bestehende Ortslagen
- Keine Erweiterung und Neu-Ausweisung von Splittersiedlungen
- Vermeidung (Keine) zusätzliche Zersiedelung der Landschaft
- Vermeidung bandartiger Siedlungsentwicklungen
- Förderung der Zusammenarbeit in „Regionalen Gewerbeflächenpools“

2.2 Raumkategorien

- *Ammerbuch gehört zur Randzone des Verdichtungsraums*
- *Folgende Dichtewerte (Einwohner je Hektar Bruttowohnbauland) sind bei der Flächennutzungsplanung als Mindestwerte anzulegen: Kleinzentrum 60 EW/ha, Sonstige Orte 55 EW/ha*

2.3 Regionale Entwicklungsachsen

Ammerbuch liegt auf der regionalen Siedlungs- und Nahverkehrsachse Tübingen - Ammerbuch - (Herrenberg). Entlang der Achsen soll die Siedlungstätigkeit konzentriert werden, um einer weiteren Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken. Entringen und Poltringen sind als Gemeinden mit Siedlungsbereich dargestellt. Damit bilden sie das Gegenstück zu Gemeinden mit Eigenentwicklung, in denen sich die Siedlungstätigkeit vorrangig am Eigenbedarf Einbeziehung geringer Wanderungsgewinne bemessen soll.

2.4 Zentrale Orte

- Standorte für solche Einrichtungen, die nicht flächendeckend in jedem Ort des Verflechtungsbereichs errichtet und unterhalten werden können
- Erhalt und Ausbau als Ziel- und Verknüpfungspunkte des Nahverkehrs
- Erhalt tragfähiger Einrichtungen
- Konzentration der Siedlungstätigkeit auf zentrale Orte
- Ansiedlung von Einrichtungen mit überörtlichem Einzugsbereich nur in den Kernen der zentralen Orte

Ammerbuch ist als Kleinzentrum mit dem Verflechtungsbereich Ammerbuch eingestuft. Die Einwohnerzielzahl für 1989 betrug 10.064 EW. Die Gemeinde sollte Poltringen oder Entringen als Kleinzentrum benennen.

2.5 Siedlungsentwicklung

- *Entringen ist ein Bereich mit verstärkter Siedlungstätigkeit.*
- *schwerpunktmäßige Ausweisung von Wohnbauflächen und/oder gewerbliche Bauflächen für den überörtlichen Bedarf*
- *Zielwert des Regionalverbands für 2020 12.200 EW, Statistisches Landesamt 2007 11.616 EW.*

2.6 Einzelhandelsbetriebe

- *Großflächige Einzelhandlesbetriebe nur in Unter-, Mittel- und Oberzentren*
- *Mehrere selbständige Einzelhandelsbetriebe, die für sich nicht als großflächig gelten, werden wie großflächige Einzelhandelsbetriebe behandelt, wenn sie räumlich nahe beieinander geplant, erweitert oder umgenutzt werden und in der Summe eine Verkaufsfläche von mehr als 800 m² aufweisen. Räumlich nahe liegen sie dann, wenn sie innerhalb eines Gewerbe-/Sondergebiets liegen oder in benachbarten Gewerbe-/Sondergebieten liegen oder wenn die Luftlinie zwischen den gegenüberliegenden Gebäudeseiten weniger als 150 m beträgt.*

2.7 Richtwerte

Als Siedlungsdichten werden für Gemeinden mit Siedlungsbereichen 60 EW/ha und für sonstige Gemeinden 50 EW/ha *(55 EW/ha)* vorgegeben. Zum Bedarfsnachweis können die Orientierungswerte zur Bevölkerungsentwicklung (11.500 bis 12.000) bzw. für den Gewerbeflächenbedarf ein Dichtewert von 50 Beschäftigten/ha brutto herangezogen werden.

Entringen und Poltringen sind Siedlungsbereiche, Breitenholz ist eine Gemeinde mit Eigenentwicklung.

2.8 Regionale Freiraumstruktur und Grünzäsuren

- Sparsame Flächeninanspruchnahme
- keine Durchschneidung zusammenhängender naturnaher Landschaftsbestandteile
- Erhaltung klimatisch wertvoller Bereiche
- Ausgleich eingriffsbedingter Störungen des Naturhaushalts
- Regionale Grünzüge zur Abgrenzung der Siedlungskörper voneinander, zur Erhaltung des charakteristischen Landschaftsbilds, zur Verbesserung des Lokalklimas, zur Sicherung des Zugangs in die freie Landschaft und zur Verbindung freier Landschaften untereinander und mit innerörtlichen Grünflächen

2.9 Schutzbedürftige Bereiche von Freiräumen und Sicherung der Naturgüter

- Biotope/Biotopverbund
- Schutzgebiete § 32-Biotop, Waldbiotop, Naturdenkmal, Bannwald, Schonwald, Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Naturpark, Natura 2000, Biosphärengebiet
- Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege
- Vorranggebiete für die Bodenerhaltung
- Land- und Forstwirtschaft

- Vorranggebiete für die Landwirtschaft
- Vorranggebiete für die Forstwirtschaft
- Erholung und Fremdenverkehr (Naturpark Schönbuch, Motor- und Segelfluggelände Poltringen, Hohenentringen)
- Vorbehaltsgebiete für die Erholung
- Wasserwirtschaft (Wasserschutzgebiete)
- Vorranggebiete für den (vorbeugenden) Hochwasserschutz
- Abbau oberflächennaher Rohstoffe (Gipsabbau bei Altingen)
- Vorranggebiet für den Abbau und zur Sicherung des Gipsabbruchs bei Altingen

2.10 Trassen und Infrastrukturvorhaben

- B 28:Umfahrung Entringen *(2007 nicht mehr enthalten)*
- Schienenverkehr (Ammertalbahn)

3. Grundlagenermittlung Einwohnerzahl und Wohnbauflächen

Im Rahmen der Grundlagenermittlung werden die Rahmenbedingungen für die quantitative und qualitative Fortschreibung des Flächennutzungsplans ermittelt. Von besonderem Interesse sind dabei die Einwohner- und Beschäftigtenzahlen als Ausgangsdaten für die Flächenprognose sowie die Erhebung zur Situation in der Gemeinde.

3.1 Künftige Einwohnerentwicklung

Bei der Bearbeitung dieses Prognosemodells wurde auf die Zahlen der Regionaldatenbank des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg zurückgegriffen. Wo es sinnvoll war oder die Regionaldatenbank kein erschöpfendes Zahlenmaterial liefern konnte, wurden Zahlen aus anderen Quellen herangezogen. Es wurde nicht nur eine, sondern mehrere Zahlenquellen betrachtet, um die Prognose der Einwohnerentwicklung abzusichern.

3.1.1 Ausgangssituation Bevölkerung

Ausgangspunkt für alle weiteren Überlegungen stellt die folgende Einwohnerzahl dar:

31.12.2005	11.571	Statistisches Landesamt

3.1.2 Vorliegende Prognosen

Für die Entwicklung der Bevölkerung in Ammerbuch liegen verschiedene Prognosen vor. Im noch wirksamen Flächennutzungsplan wurde eine Bevölkerungsentwicklung prognostiziert, die von der tatsächlichen Entwicklung überholt wurde.

Prognose für 1997	10.700	FNP 1997
31.12.1997	10.933	Statistisches Landesamt

Daneben liegen neben der Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamts verschiedene weitere Prognosen für die Zielhorizonte 2015 bzw. 2020 vor:

Zieljahr 2015	12.000 – 13.000	2003	GEP 2015[1]
Zieljahr 2015	11.555	2004	Statistisches Landesamt
Zieljahr 2015	11.388	2006	Statistisches Landesamt
Zieljahr 2020	11.369	2006	Statistisches Landesamt
Zieljahr 2020	11.969	2006	Berlin-Institut[2]
Zieljahr 2020	11.668	2007	Statistisches Landesamt

Den Bevölkerungsvorausrechnungen des Statistischen Landesamts aus den verschiedenen Prognosejahren ist eine Einwohnerentwicklung zu entnehmen, die nur noch geringfügige Steigerungen erwarten lässt. Diese pendelt sich mit der 11. koordinierten Bevölkerungsvorausrechnung aus dem Frühjahr 2007 in der Größenordnung der tatsächlichen Bevölkerungszahl von 2005/2006 ein.

3.1.3 Entwicklung seit 1974 in Zeitabschnitten

Die Betrachtung einzelner Zeitabschnitte und der durchschnittlichen Veränderungsraten bestätigt den grundsätzlichen Rückgang der Bevölkerung.

1974 – 1988	8.083 – 9.664	+ 19,6 %	(ca. 1,3 Prozentpunkte/a)
1990 – 2004	10.196 – 11.509	+ 12,8 %	(ca. 0,9 Pp/a)
1997 – 2005	10.993 – 11.571	+ 5,2 %	(ca. 0,6 Pp/a)
2000 – 2005	11.089 – 11.571	+ 4,8 %	(ca. 0,8 Pp/A)

3.1.4 Bevölkerung im Detail

Die folgenden Auswertungen wurden auf der Grundlage der Regionalstatistik des Statistischen Landsamtes zusammengestellt.

3.1.4.1 Zusammensetzung

Altersgruppe	2005	2010	2015	2020
unter 5 Jahre	594	548	540	544
5 bis unter 20	2.280	2.032	1.835	1.664
20 bis unter 45	4.106	3.783	3.511	3.521
45 bis unter 65	2.858	3.290	3.517	3.419
65 bis unter 80	1.333	1.406	1.499	1.563
80 und älter	302	399	486	658

Schlussfolgerungen:
- deutliche Abnahme der unter 20-jährigen,

[1] Gemeindeentwicklungsplan Ammerbuch 2015 vom 27.10.2003
[2] ca. 4 % von 2004 bis 2020; Hrsg. Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung, Die demographische Lage der Nation, dtv, München 2006

- Zunahme der 20- bis unter 65-jährigen,
- deutliche Zunahme der über 65-jährigen Einwohner.

3.1.4.2 Geburtenüberschuss

Jahr	Lebendgeborene	Gestorbene	Überschuss	Defizit
1980	126	65	61	
1985	128	59	69	
1990	149	71	78	
1995	169	53	107	
2000	134	75	59	
2001	119	46	73	
2002	117	67	50	
2003	124	77	47	
2004	108	58	50	
2005	116	61	55	

Der Geburtenüberschuss weist eine rückläufige Trendlinie auf.

3.1.4.3 Wanderungssaldo über Gemeindegrenzen

Jahr	Zugezogene	Fortgezogene	Überschuss	Defizit
1980	822	692	130	
1985	712	726		-14
1990	949	350	259	
1995	727	817		-90
2000	730	708	22	
2001	694	567	97	
2002	638	573	65	
2003	743	676	67	
2004	664	693		- 29
2005	726	719	7	

Der Zuwachs aus Wanderungen geht deutlich zurück; dies kann auch eine Ursache in der Auffüllung vorhandener Baugebiete haben.

3.1.5 Arbeitslosigkeit und Kaufkraftsituation

Es stehen im Verhältnis zum Land Baden-Württemberg überdurchschnittlich hohe Geldmittel zu Konsumzwecken zur Verfügung (Land: 14.597 EUR/EW, Ammerbuch 15.695 EUR/EW).

Die Arbeitslosenquote ist rückläufig und liegt im Bereich des Landesdurchschnitts.

3.2 Flächenbedarf für Wohnnutzungen aus der Bevölkerungsentwicklung

3.2.1 Zusätzlicher Flächenbedarf

Für den zusätzlichen Flächenbedarf wird von einer Einwohnerdichte von ca. 55 EW/ha für die Gemeinde Ammerbuch ausgegangen. Eine Ausdifferenzierung bzw. getrennte Berechnung für die einzelnen Teilgemeinden erfolgt nicht.

3.2.1.1 Modell Gemeindeentwicklungsplanung

Es wird angenommen, dass der Zielwert von 12.000 – 13.000 EW für 2015 erst im Jahr 2020 erreicht wird. Die Dichtewerte werden gemittelt, da davon ausgegangen wird, dass die Hälfte der Entwicklung in den Gemeinden an der Ammertalbahn, die andere Hälfte in den anderen Gemeinden nachgewiesen wird.

+ 429 EW bis 2020 bedeuten zusätzliche 7,80 ha Wohnbauflächen bei 55 EW /ha
+ 1.429 EW bis 2020 bedeuten zusätzliche 25,98 ha Wohnbauflächen bei 55 EW/ha

3.2.1.2 Modell Berlin-Institut

Es wird der errechnete Zielwert von 11.969 EW zu Grunde gelegt.

+ 398 EW bis 2020 bedeuten zusätzliche 7,24 ha Wohnbaufläche bei 55 EW/ha

3.2.1.3 Modell Statistisches Landesamt

Die Modellrechnung für die Bevölkerungsentwicklung des Statistischen Landesamtes geht von einem Bevölkerungsrückgang aus.

- 202 EW bis 2020 bedeuten keine zusätzlichen Wohnbauflächen (Prognose 2006)
+ 97 EW bis 2020 bedeuten zusätzliche 1,76 ha Wohnungsbaufläche bei 55 EW/ha (Prognose 2007)

3.2.2 Flächenbedarf aus der Verringerung der Belegungsdichte bzw. der Haushaltsgröße

Aus der ständigen Verringerung der Belegungsdichte je Wohnung (z.B. durch Haushaltsneugründungen der Kinder, durch Sterbefälle usw.) und dem steigenden Wohnflächenbedarf je Einwohner resultiert weiterer zusätzlicher Flächenbedarf. Es wird davon ausgegangen, dass je Haushalt eine Wohnung genutzt wird. Die Haushaltsgröße in Ammerbuch liegt ca. 9 % über dem Landesdurchschnitt.

Jahr	Haushalte	Haushaltsgröße	Vergleich BW
1970	2.411	3,1	2,8
1987	3.550	2,7	2,4
2004	4.695	2,4	2,2

Es wird nun angenommen, dass

- sich die Haushaltsgröße in Ammerbuch im Planungszeitraum auf den Landesdurchschnitt heute (2,2) einpendelt und damit auch künftig etwas höher liegt,
- in Ammerbuch 2005 etwa 4.821 Haushalte mit einer Größe von durchschnittlich 2,4 Personen gezählt werden,
- im Planungszeitraum die Zahl der heute vorhandenen Haushalte durch die oben genannten Neugründungen auf 5.260 steigt (Einwohnerzahl 2005 geteilt durch angenommene Haushaltegröße 2020: 11.571 : 2,2 = 5.295,5) ,
- die auf den neuen Bauflächen unterzubringenden Haushalte die angenommenen Bedingungen bereits erfüllen und deshalb bei der Abschätzung unberücksichtigt bleiben können und
- der aus dem Sanierungsbedarf erforderliche zusätzliche Bedarf in diesen Zahlen ebenfalls enthalten ist.

Die sich aus dieser Verringerung der Haushaltsgröße ergebende zusätzliche Baufläche wird wie folgt berechnet:

- Haushaltszahl 2020 (5.260) – Haushaltszahl 2005 (4.821) = 439 zusätzliche Haushalte,
- bei 55 EW/ha ergeben 25 Haushalte je Hektar (55 EW/ha : 2,2 EW = 25 Haushalte/ha)
- 439 zusätzliche Haushalte benötigen 17,56 ha zusätzlicher Bauflächen (439 Haushalte : 25 Haushalte/ha = 17,56 ha)

Die genannten 17,6 ha sind der aus der Verringerung der Haushaltsgröße zusätzlich entstehende Flächenbedarf.

3.3 Vorhandene Wohnbauflächenpotentiale

Für die Ermittlung der für den Planungszeitraum tatsächlich erforderlichen neuen Wohnungsbauflächen sind die vorhandenen freien Flächen in den bebauten Ortslagen anzurechnen. Diese Flächen wurden zum einen in den mit Bebauungsplänen überplanten Baugebieten und innerhalb der sonstigen bebauten Ortslagen im April 2007 ermittelt.

3.3.1 Baulücken in Baugebieten

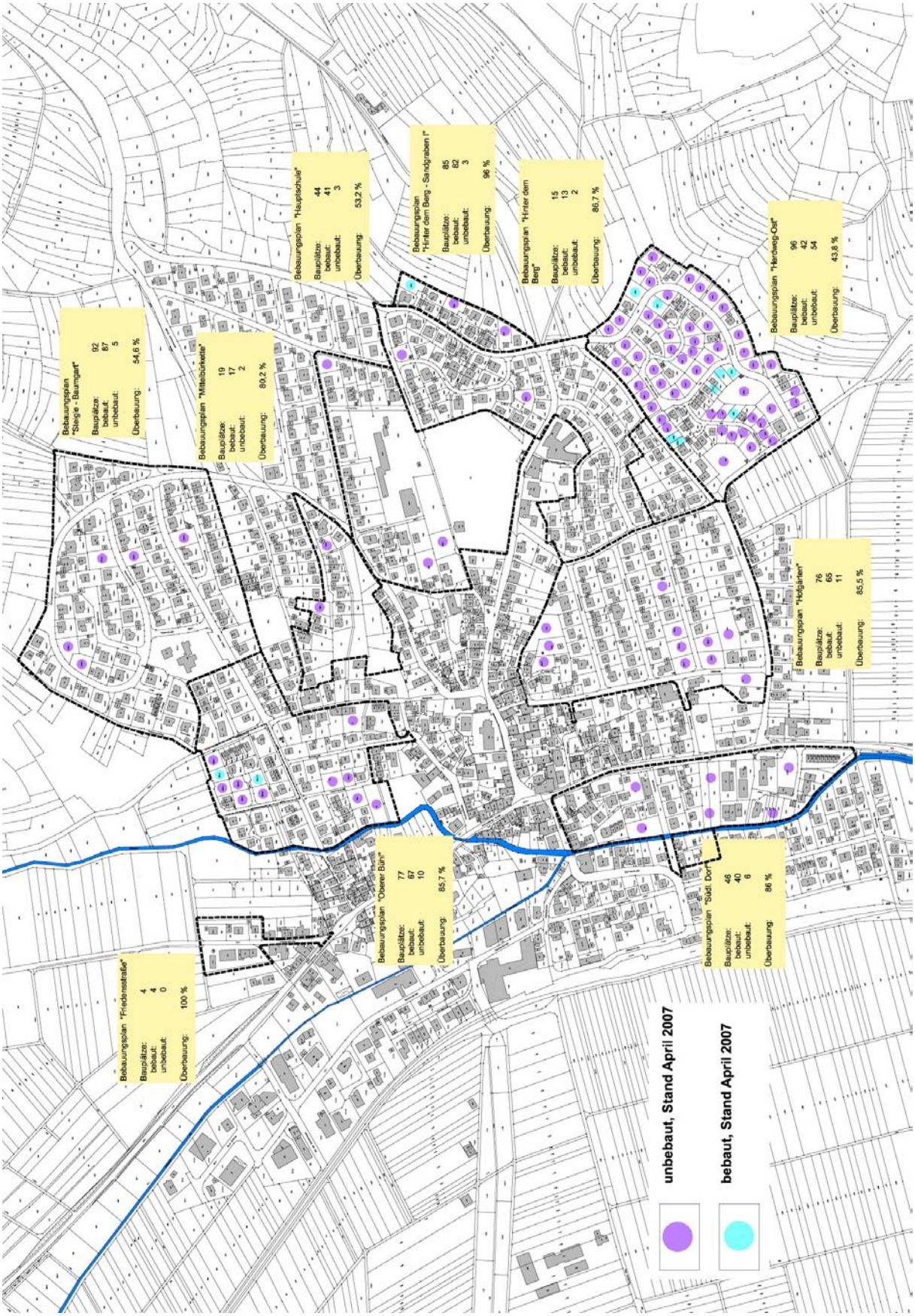
Für die Ermittlung der Baulücken werden Baulücken in Baugebieten, die zu 80% und mehr aufgesiedelt sind, nicht herangezogen. Eine Baulücke stellt ein im Sinne des jeweiligen Bebauungsplanes bebaubares Grundstück dar. Legt man dies zu Grunde, sind in den Ammerbucher (Neu-) Baugebieten die nachfolgenden Bauplätze (Zahl) bzw. Bauflächen (ha) im April 2007 nicht bebaut.

Bebauungsplan	**Entringen**		**Pfäffingen**		**Poltringen**		**Reusten**		**Altingen**		**Breitenholz**	
	St	ha	St	ha	St	ha	St	ha	St	ha	St	ha
Obere Heiligengasse II											18	0,81
Lüsse-West			8	0,57								
Steigle-Baumgart	5	0,37										
Herdweg-Ost	54	2,68										
Hottenberg-Süd					21	0,97						
Hottenberg-Nord					44	2,08						
Breite West									39	1,74		

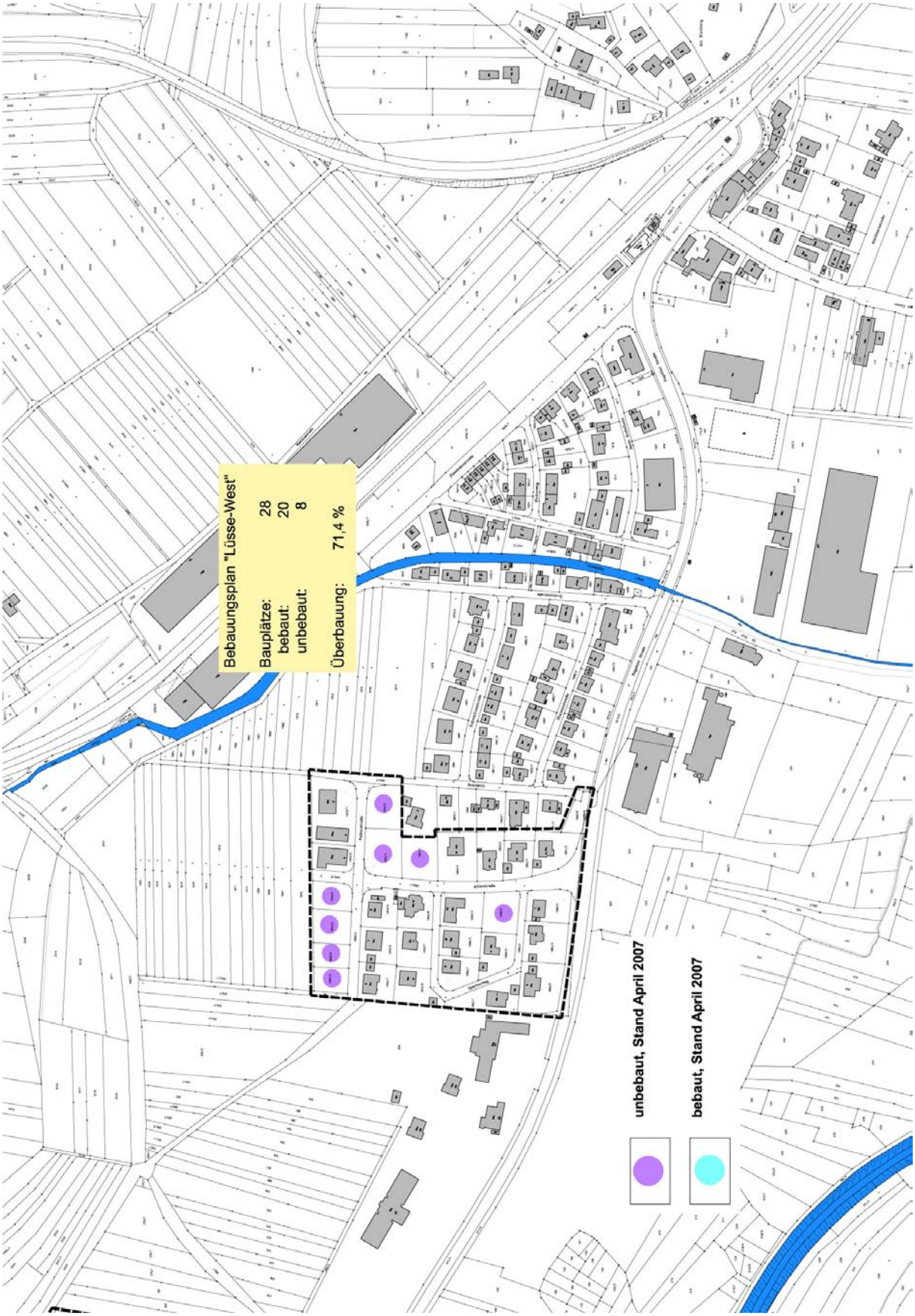
Dies bedeutet eine Reserve von 189 Bauplätzen mit einer Gesamtfläche von ca. 9,22 ha. Ein durchschnittlicher unbebauter Bauplatz wäre in Ammerbuch demnach ca. 488 m² groß.

Die Ergebnisse der Untersuchungen sind auf den folgenden Seiten in Form von Plänen dargestellt.

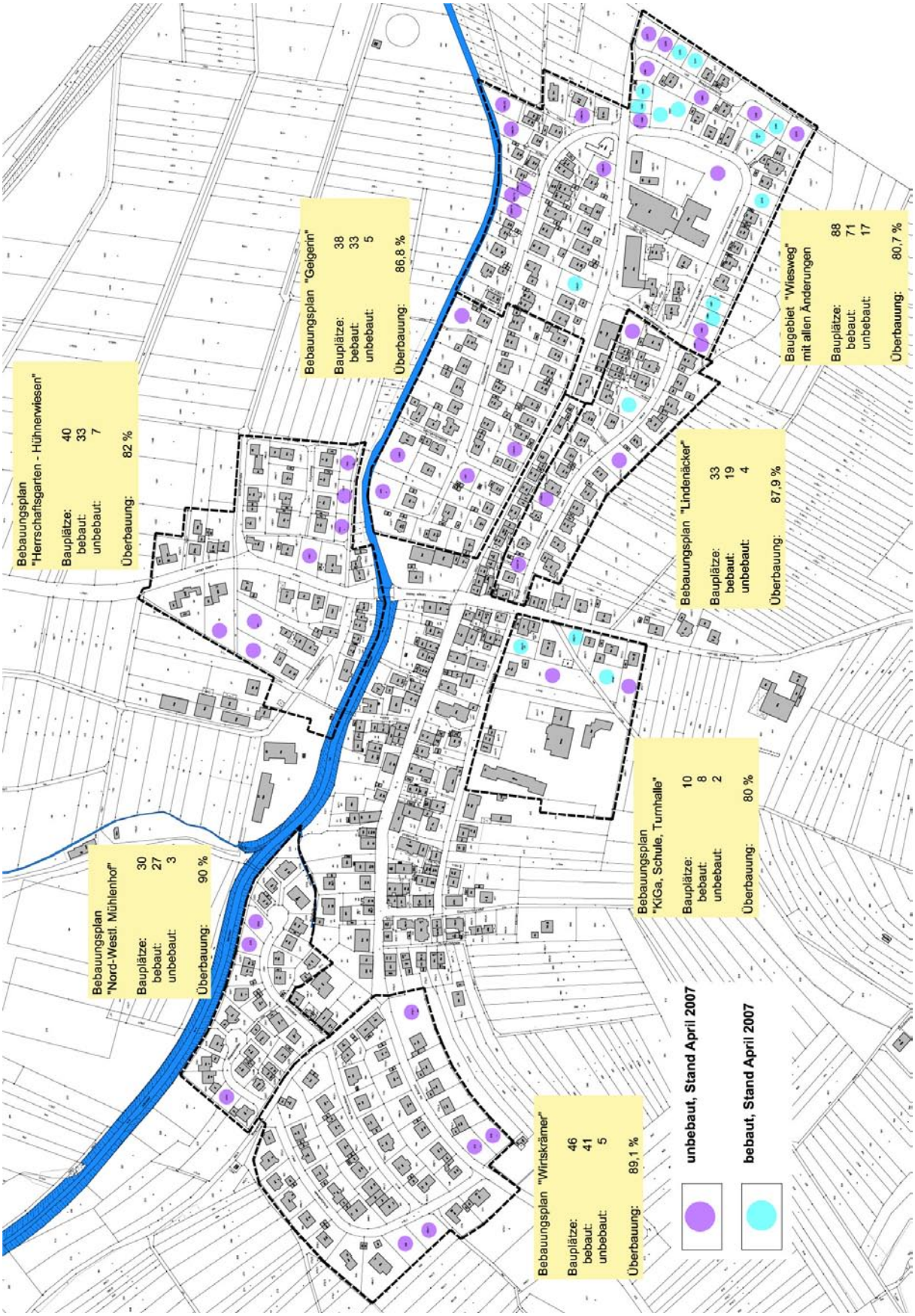
Entringen: Baulücken in Bebauungsplangebieten



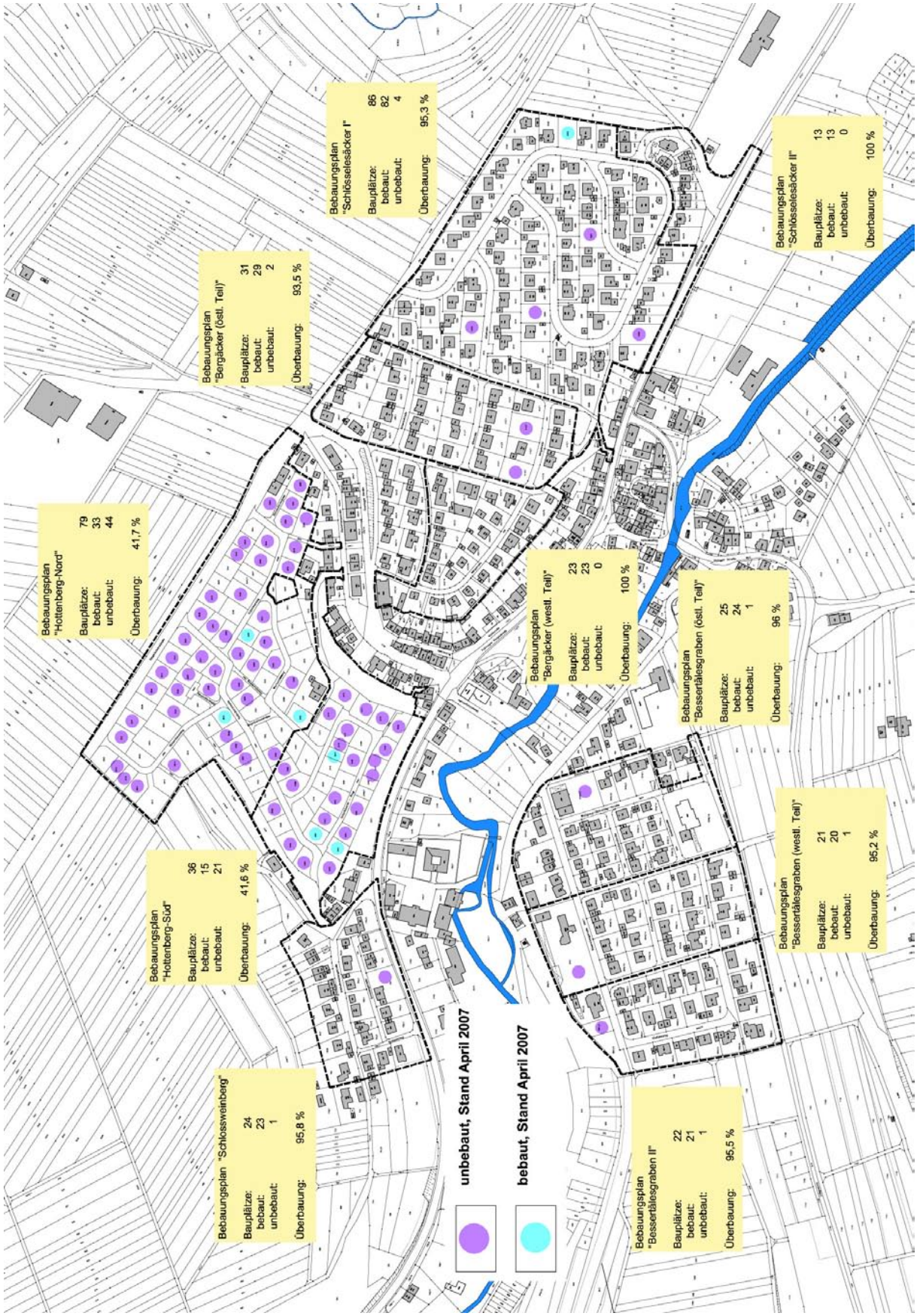
Pfäffingen: Baulücken in Bebauungsplangebieten im Teilbereich Nord



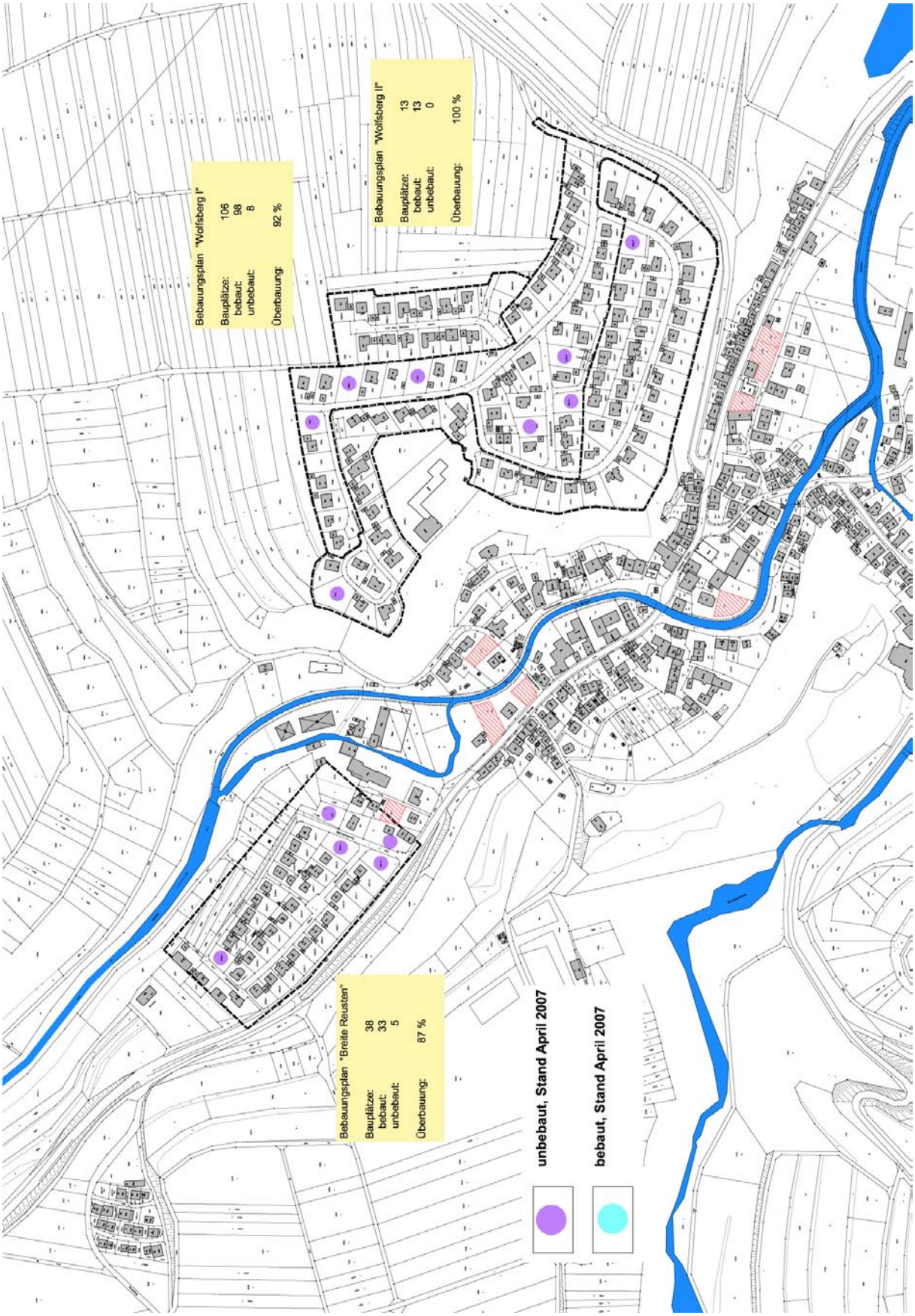
Pfäffingen: Baulücken in Bebauungsplangebieten im Teilbereich Süd



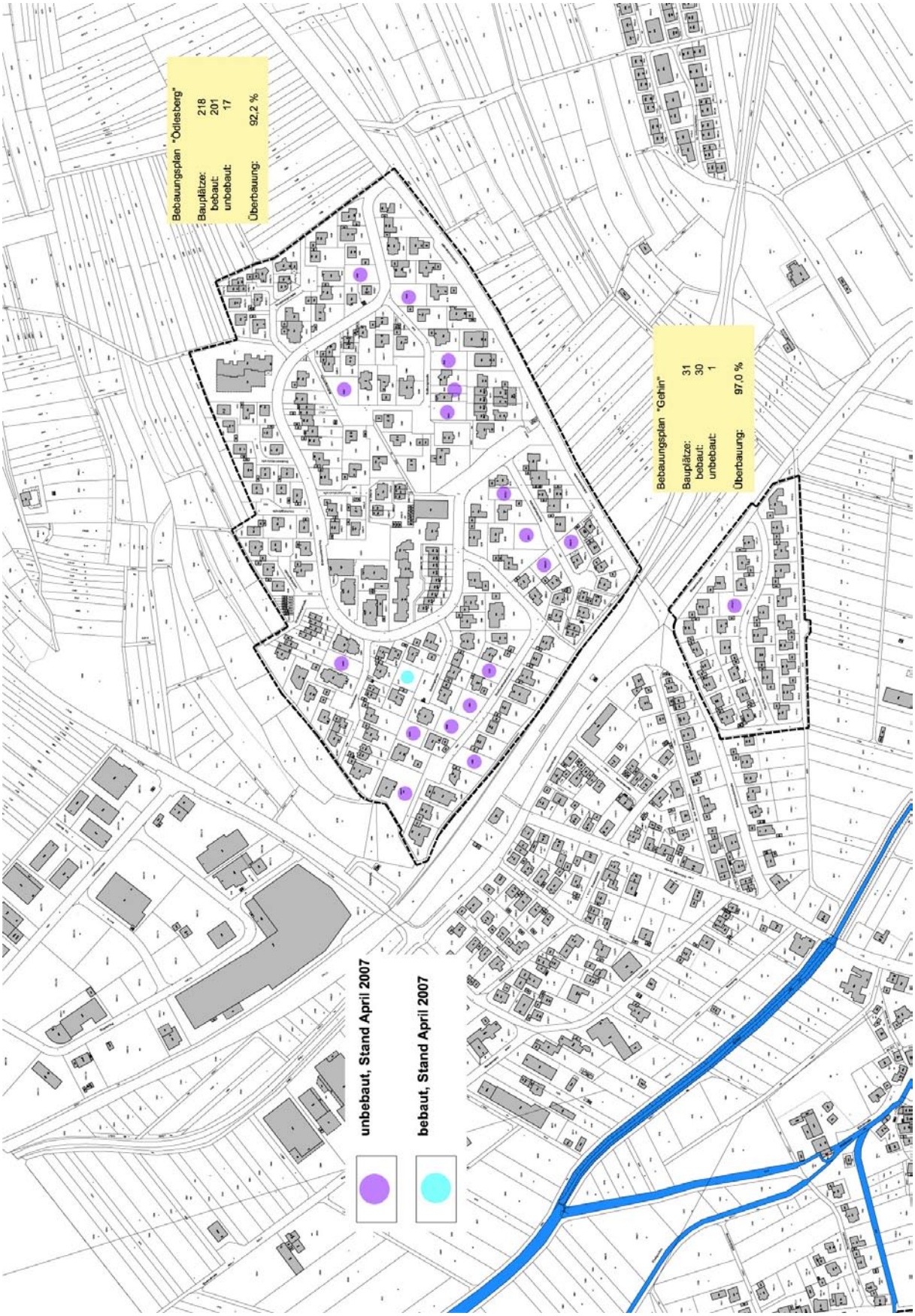
Poltringen: Baulücken in Bebauungsplangebieten



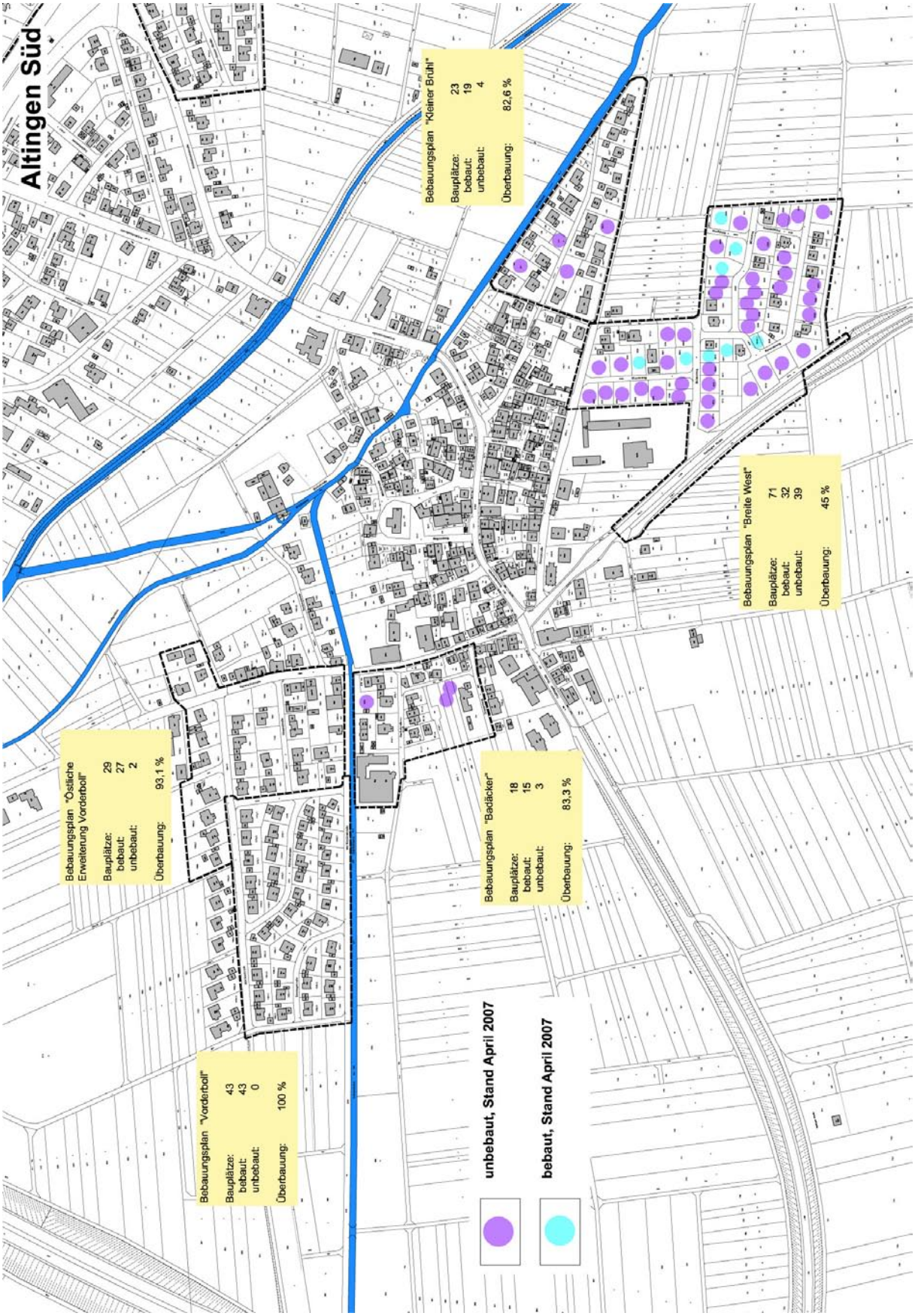
Reusten: Baulücken in Bebauungsplangebieten



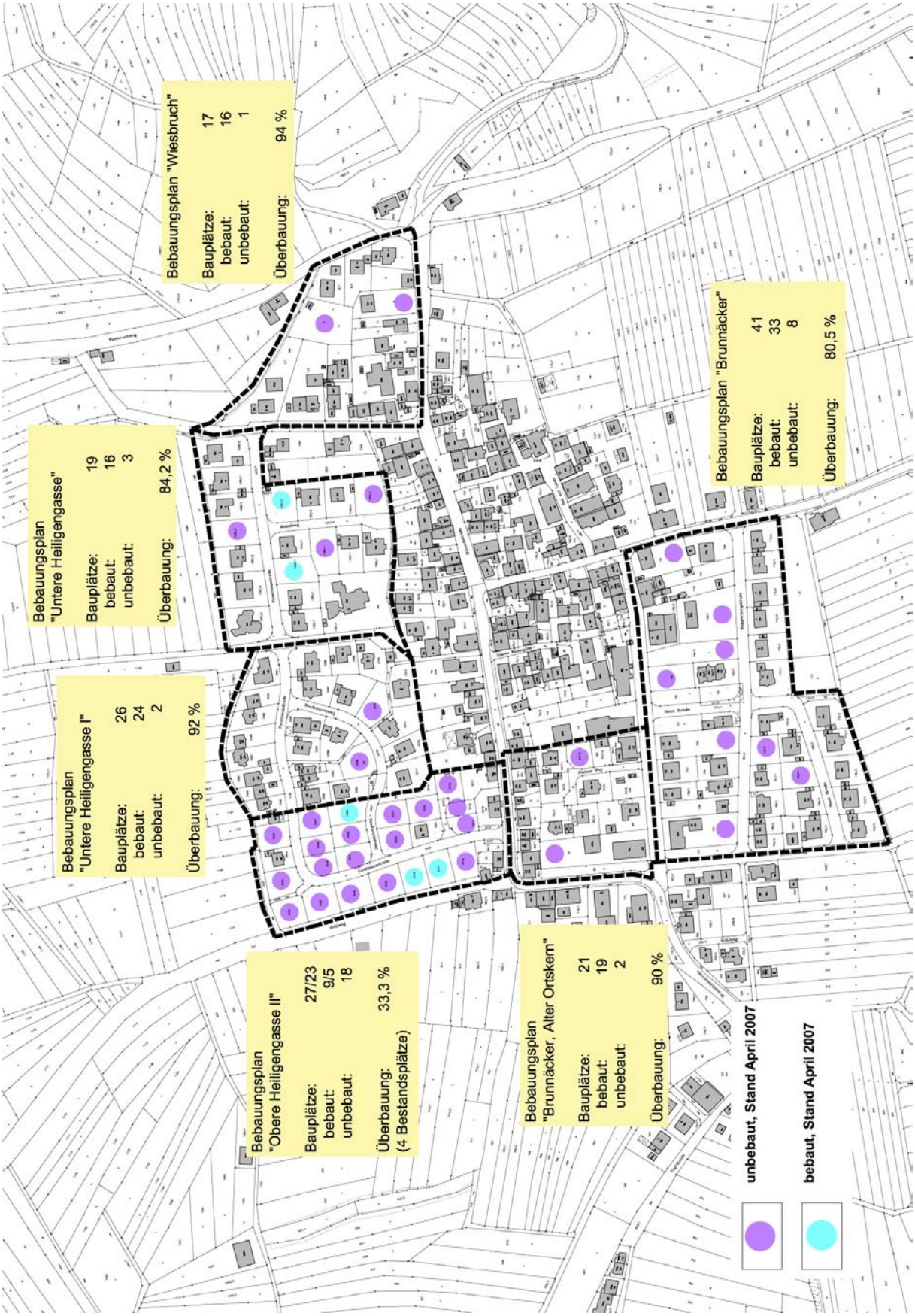
Altingen: Baulücken in Bebauungsplangebieten im Teilbereich Nord



Altingen: Baulücken in Bebauungsplangebieten im Teilbereich Süd



Breitenholz: Baulücken in Bebauungsplangebieten



3.3.2 Baulücken in der Ortslage

In den überwiegend bebauten, aber nicht überplanten Ortslagen der Ammerbucher Gemeinden sind folgende erschlossene Grundstücke oder größere Grundstücksteile nicht bebaut. Ein als Baulücke/Bauplatz zu wertendes Grundstück oder ein Grundstücksteil sollte etwa 500 m² groß sein, an der Straße liegen und mit Versorgungsinfrastruktur ausgestattet sein.

Nicht berücksichtigt wurden bebaute Flächen, die mit nicht oder suboptimal genutzten Wohn- und/oder Ökonomiegebäuden bebaut sind. Bei den Diskussionen im Gemeinderat hat sich herausgestellt, dass die innerörtlichen Ökonomiegebäude praktisch alle in irgendeiner Form als Lagerfläche, Fahrzeugunterstand usw. genutzt werden. Sie sind wichtig für alle Bürger/innen, die nebenher ein „Gütle“ oder eine kleine Landwirtschaft betreiben und helfen, die weitere Ausweisung von Schuppengebieten zu minimieren.

	Entringen		**Pfäffingen**		**Poltringen**		**Reusten**		**Altingen**		**Breitenholz**	
	St	ha	St	ha	St	ha	St	ha	St	ha	St	ha
Baulücken	40	2,93	5	0,38	11	0,84	8	0,42	13	1,03	9	0,40

Legt man für diese 86 Baulücken mit zusammen ca. 6,00 ha in den alten Ortslagen die für die überplanten Baugebiete ermittelte durchschnittliche Bauplatzgröße zu Grunde, so ergibt dies eine Reserve von ca. 123 Bauplätzen.

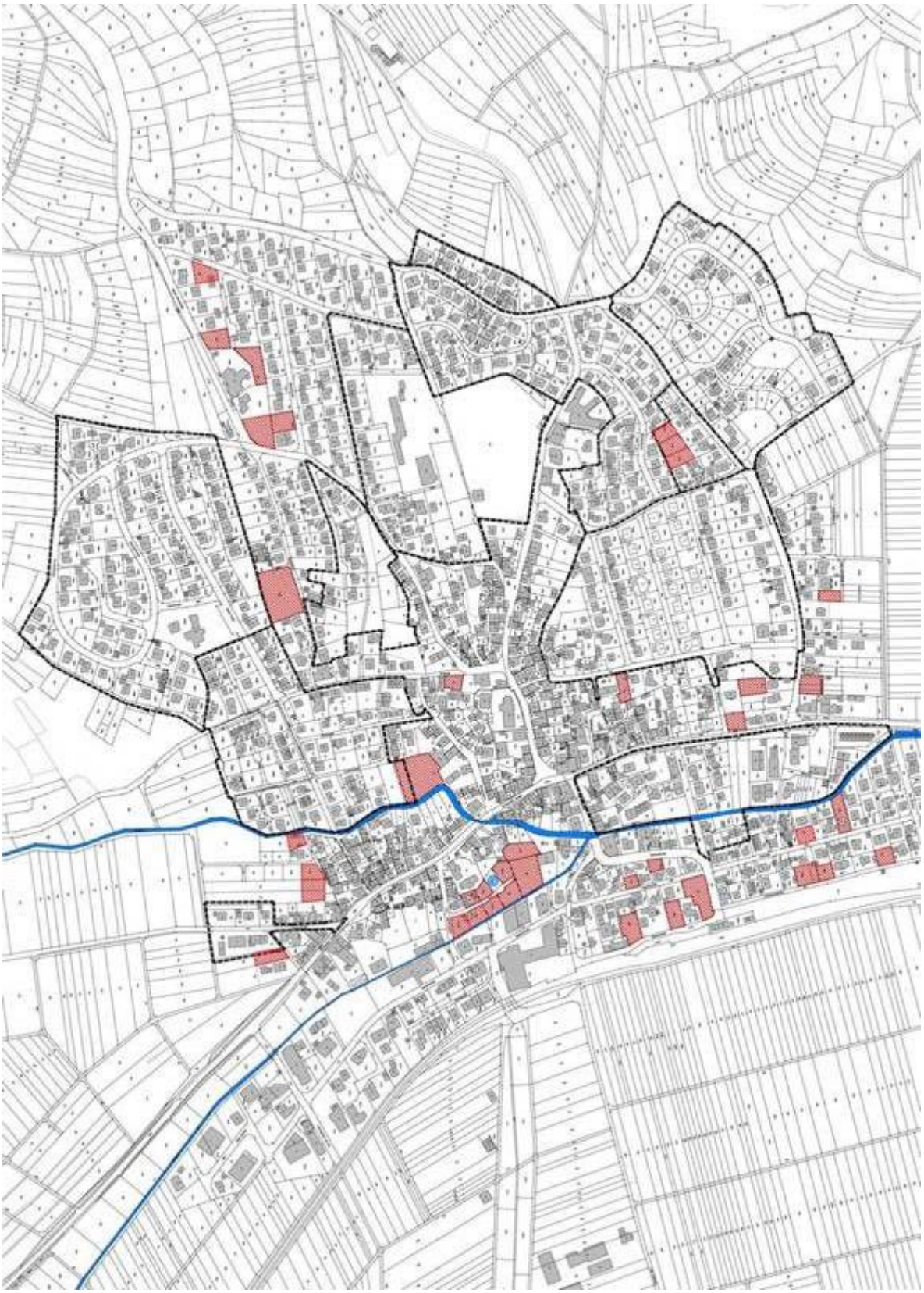
Hinsichtlich der Anrechenbarkeit als Bauflächenpotential sollen allerdings folgende Rahmenbedingungen gelten:

- Die Grundstücke sind alle in Privatbesitz. Sie können nicht gegen den Willen der Eigentümer einer baulichen Nutzung zugeführt werden.
- Es handelt sich nur in wenigen Fällen um zusammenhängende Bereiche, die mit einer Bauleitplanung entwickelt werden könnten.
- Eine erhebliche Zahl der Grundstücke dient älteren und alten Menschen als Erholungsraum, in dem sie durch gärtnerische Tätigkeiten einen Teil ihres Bewegungsdrangs ausleben und mit dem sie gleichzeitig einen oft nicht unerheblichen Teil ihrer Versorgung sicherstellen.
- In der Mehrzahl der Fälle werden die Grundstücke/Grundstücksteile als Haus- oder Nutzgärten unterhalten. Dies sind ganz wichtige Merkmale der eher ländlichen Struktur und Bodennutzung. Gerade die Dörfer zeichnen sich durch einen Wechsel von Bebauung mit großzügigen Grünflächen aus. Die auf diesen Flächen vorhandene Vegetation ist oft das Ortsbild prägend und wichtig für die spezielle ökologische Situation.

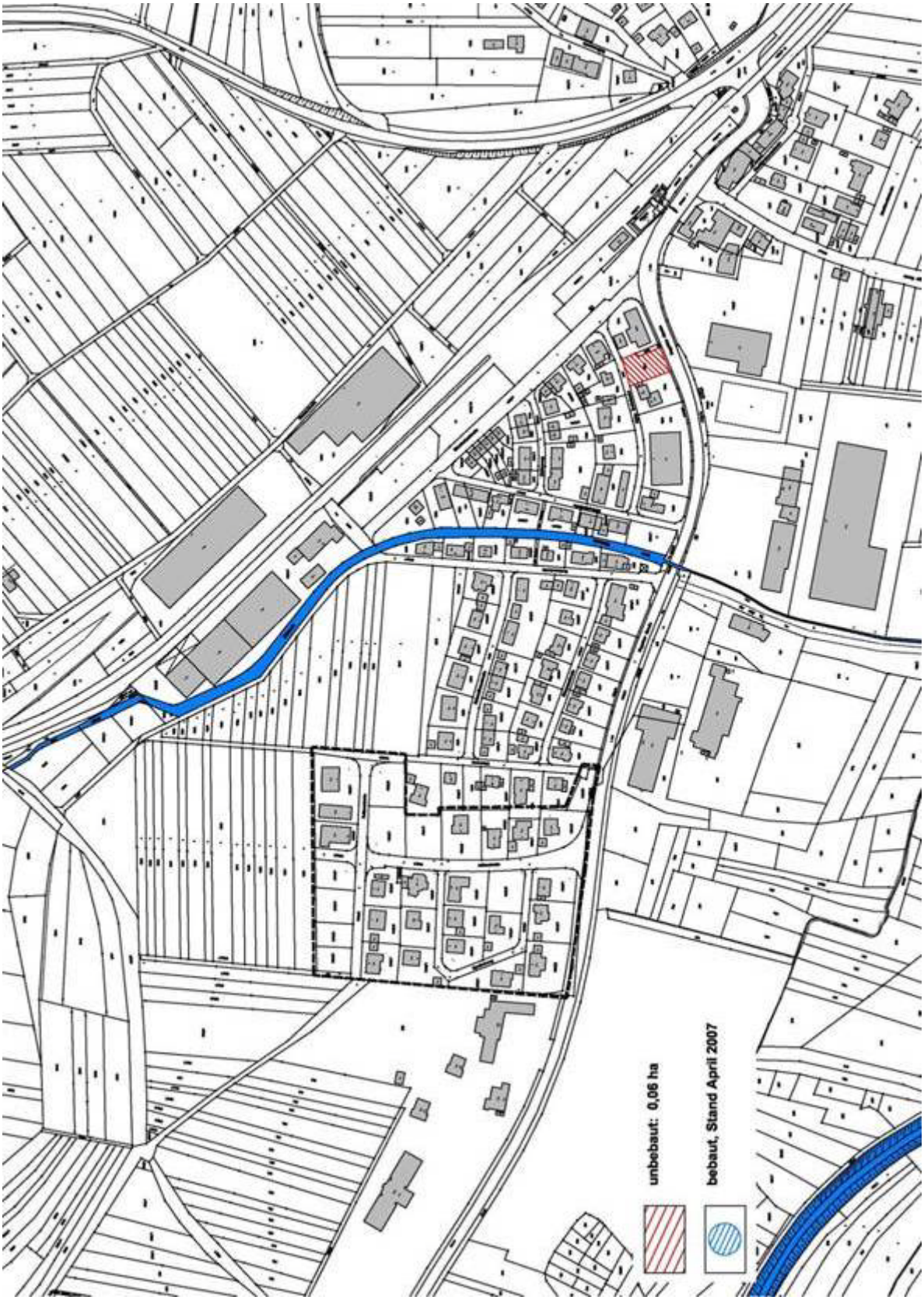
Aus diesem Grunde wurde in der Diskussion mit dem Gemeinderat entschieden, nur die Hälfte dieser Flächen als Baulandreserve anzusetzen. Dies entspricht einer Fläche von ca. 3 ha.

Planer, Verwaltung und Gemeinderat schätzen es als realistisch ein, Flächen in dieser Größenordnung durch geeignete planerische Mittel einer Bebauung zuzuführen. Dabei wird insbesondere an weitergehende Planungen gedacht, mit denen die Aufnahme in Förderprogramme erreicht werden kann (ELR, Städtebauförderung usw.), um den Grundstückseigentümern das Bauen im Bestand durch Fördermöglichkeiten schmackhaft zu machen. Gleichzeitig wird aber auch daran gedacht, durch eine Baulücken- /Bauplatzbörse sowie durch Grunderwerb der Gemeinde das Bauen im Bestand nachhaltig zu fördern.

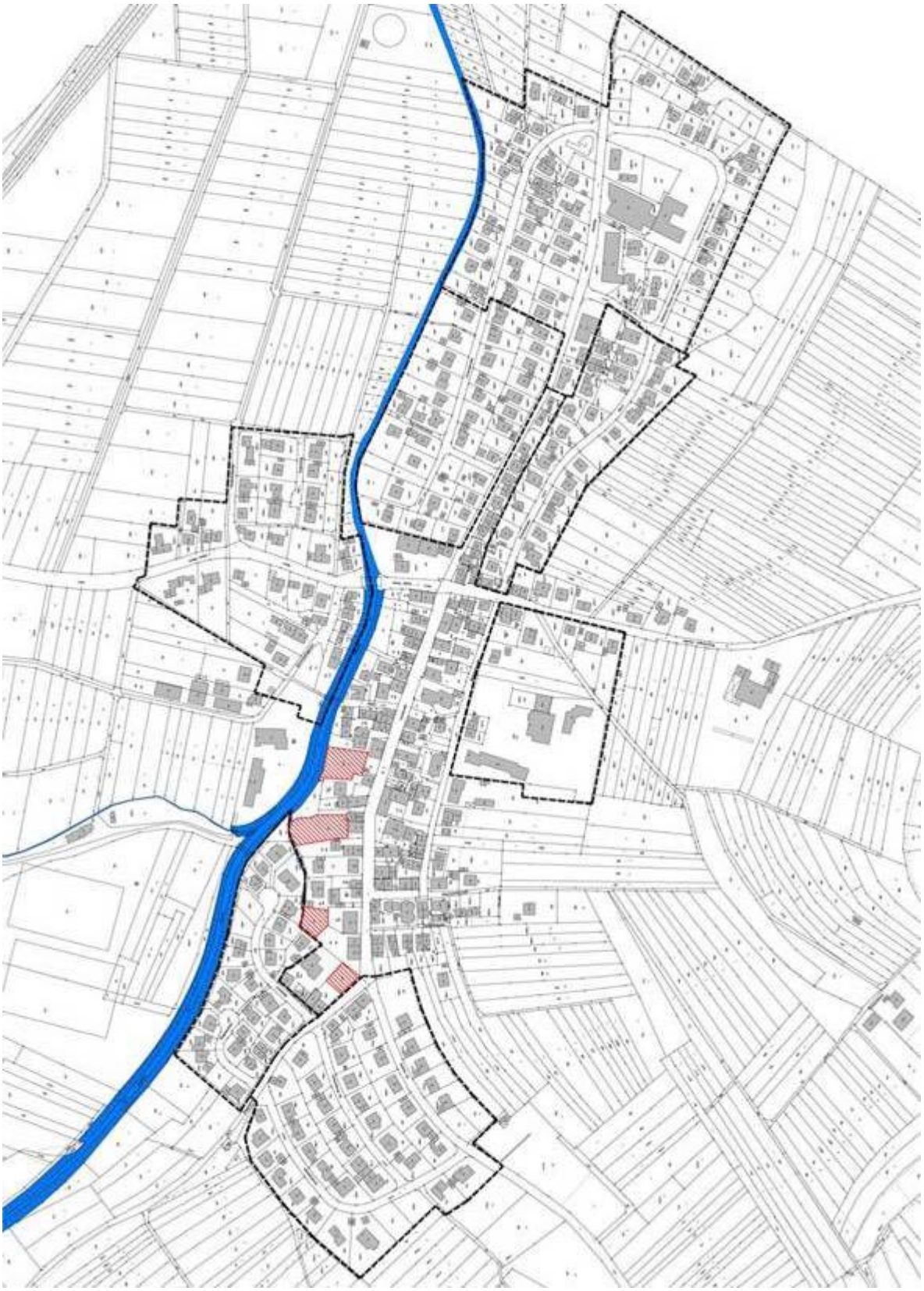
Entringen: Baulücken in der Ortslage



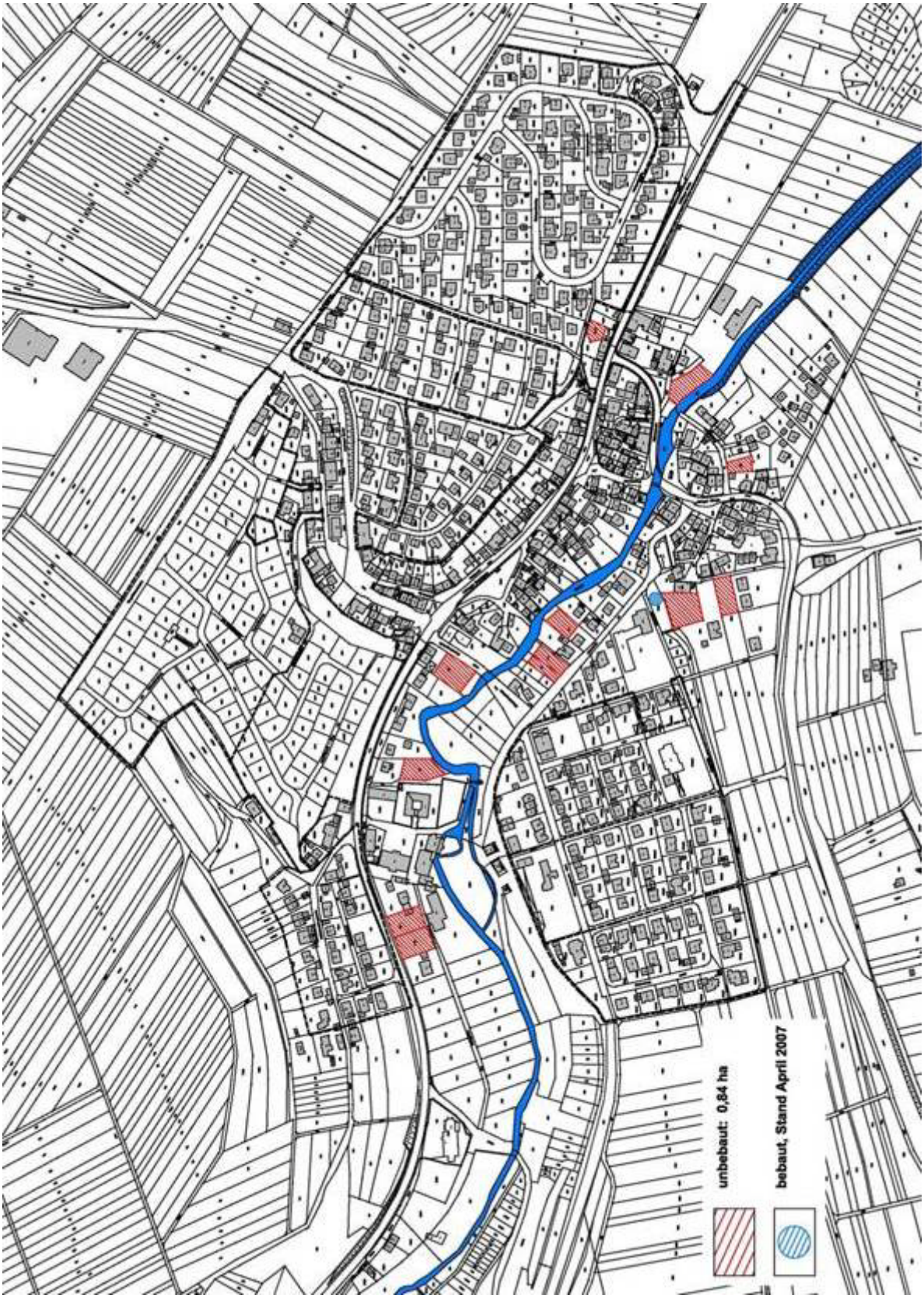
Pfäffingen: Baulücken in der Ortslage Teilbereich Nord



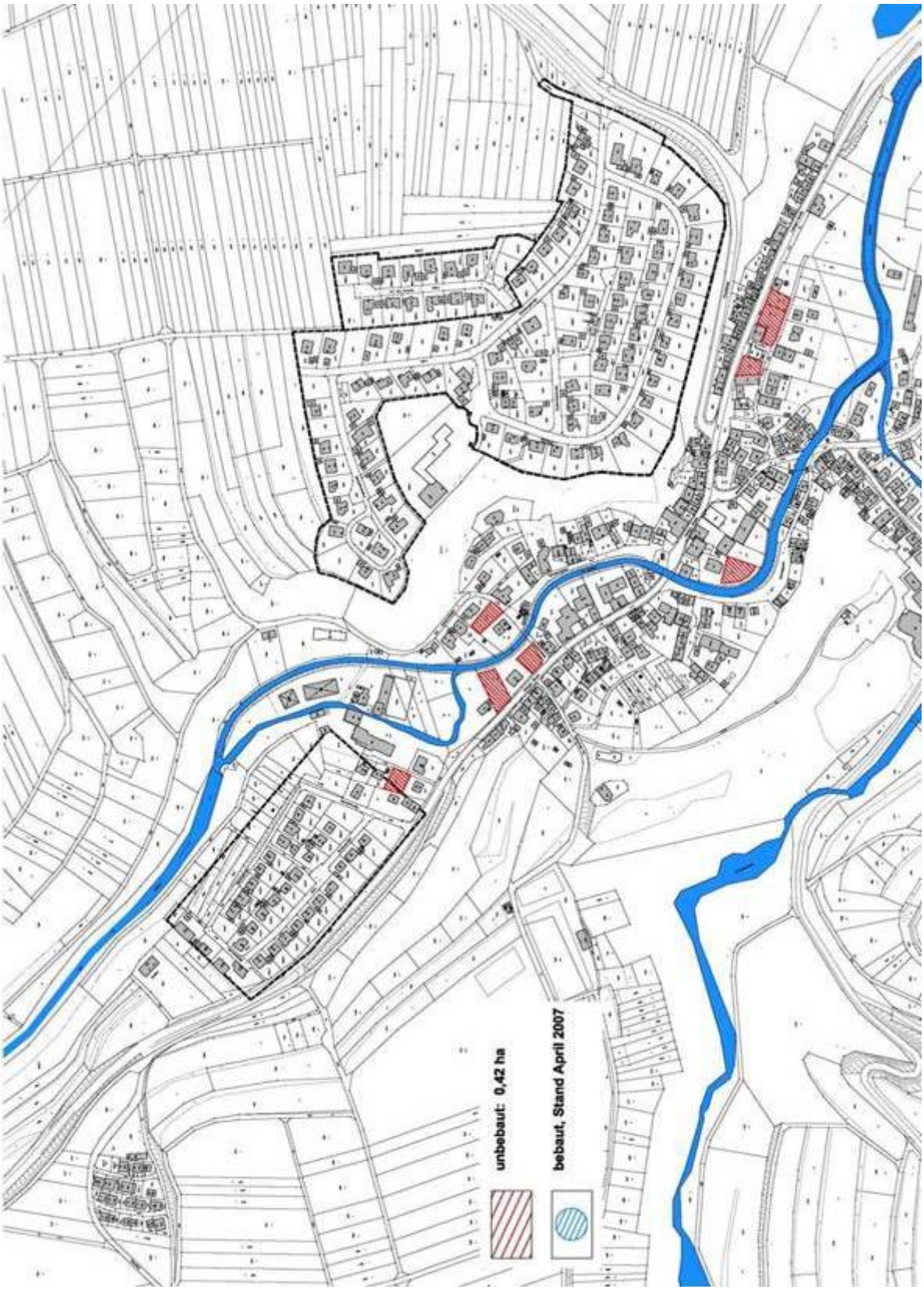
Pfäffingen: Baulücken in der Ortslage Teilbereich Süd



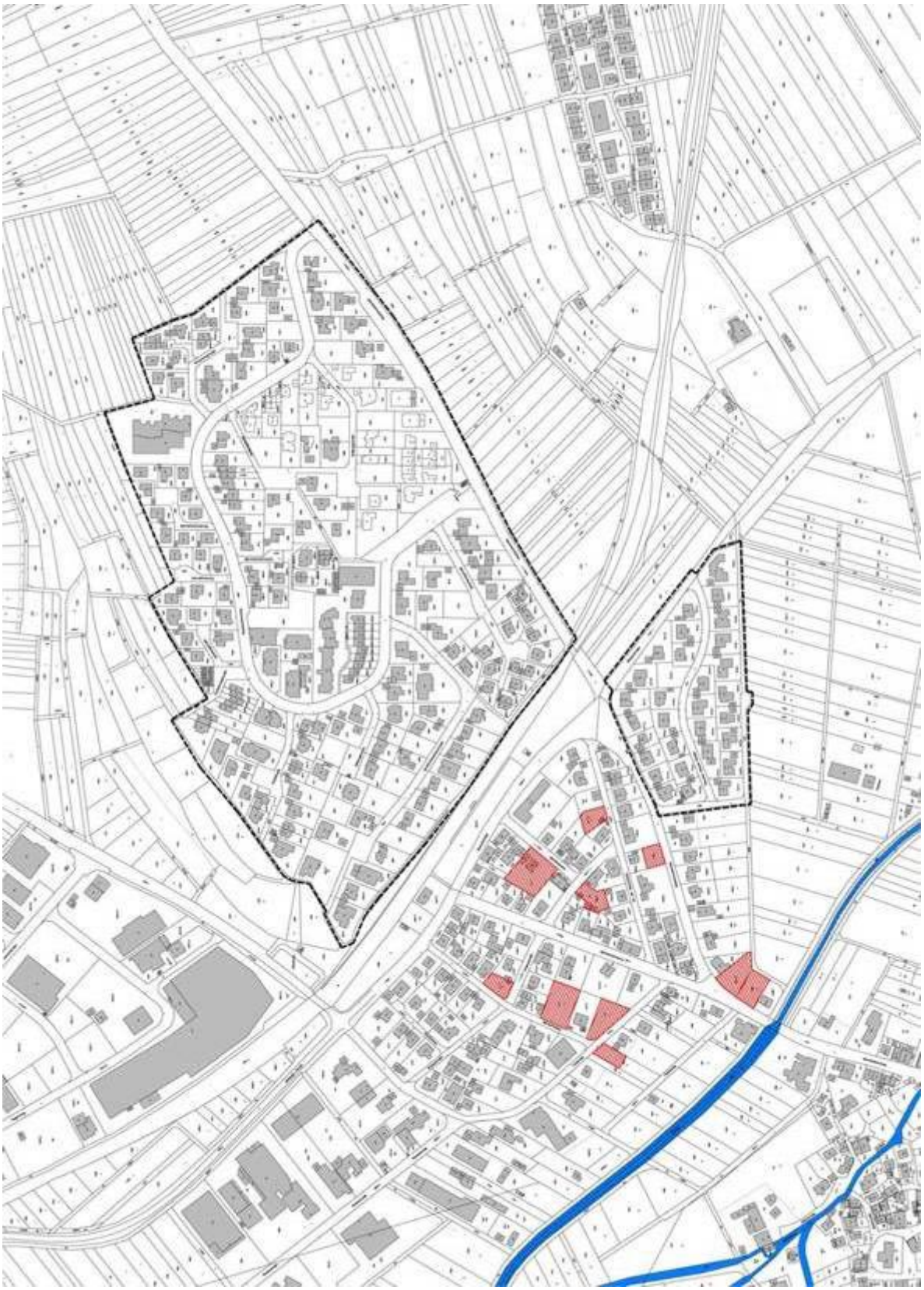
Poltringen: Baulücken in der Ortslage



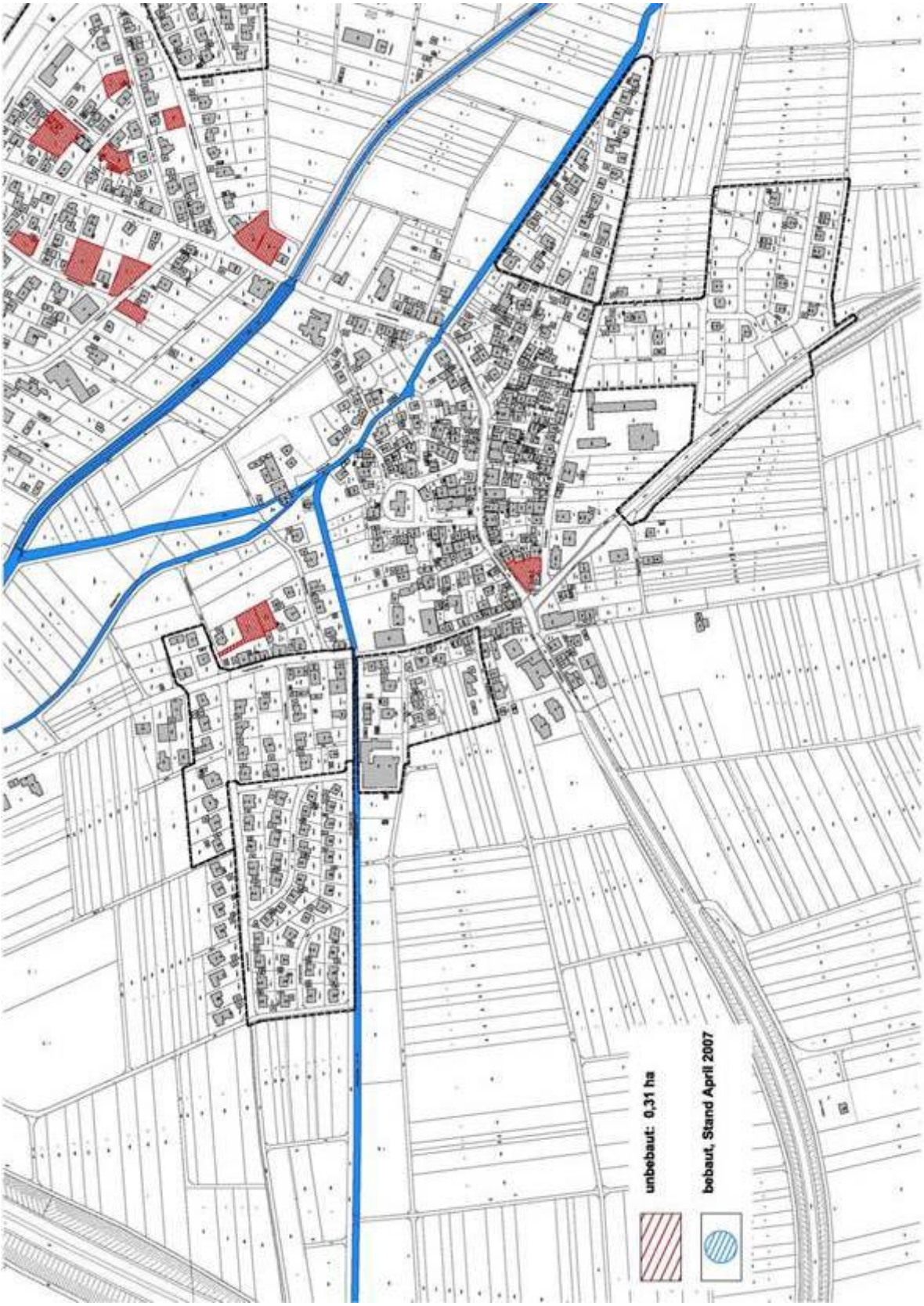
Reusten: Baulücken in der Ortslage



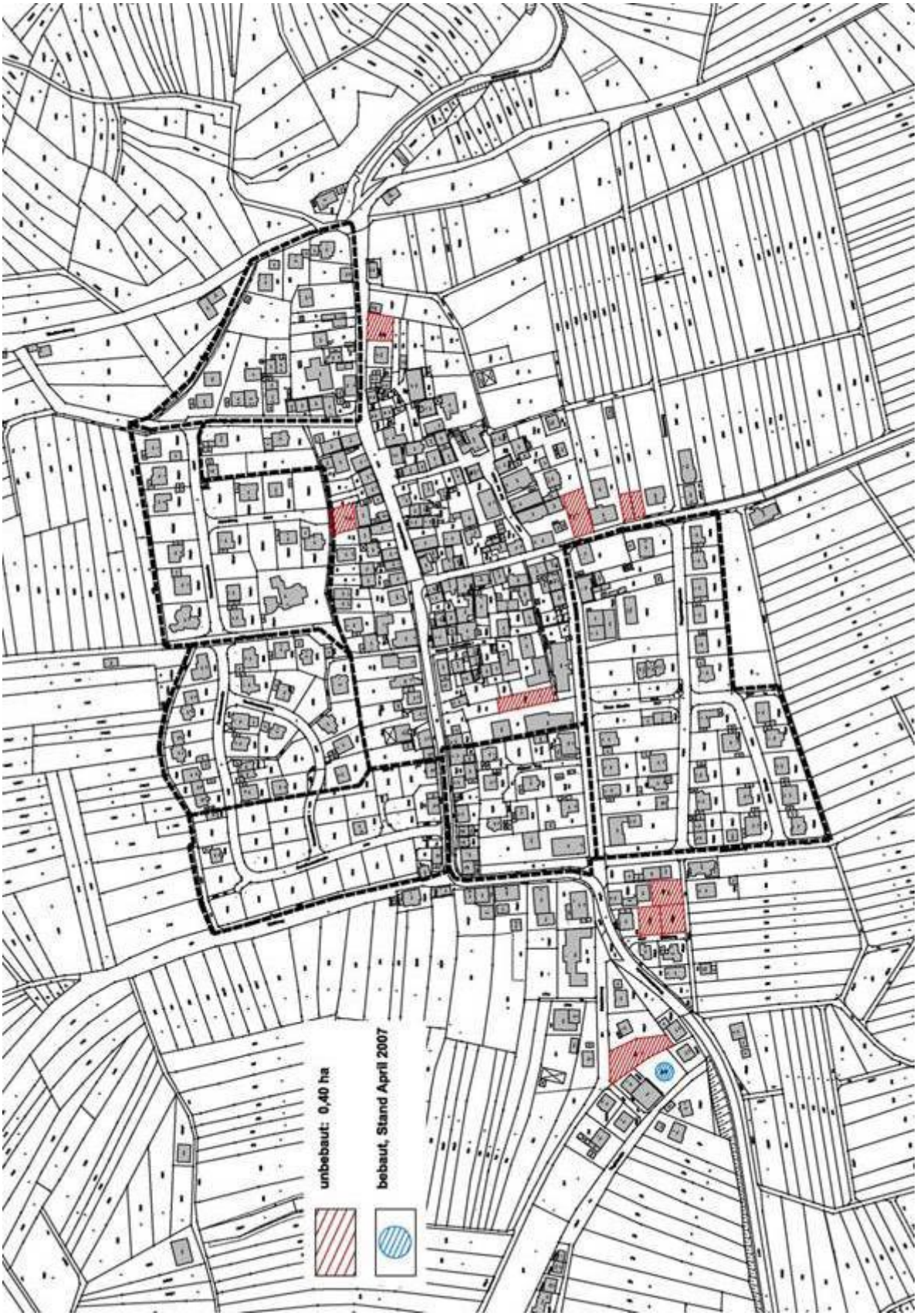
Altingen: Baulücken in der Ortslage Teilbereich Nord



Altingen: Baulücken in der Ortslage Teilbereich Süd



Breitenholz: Baulücken in der Ortslage



3.4 Zusammenfassung Bedarfsermittlung Wohnbauflächen

Eine Gesamtschau über das ausgehend von den unterschiedlich prognostizierten Bevölkerungszahlen unter Anrechnung der Baulücken ermittelte zusätzliche Wohnbauland ergibt folgendes Bild:

Modell	…aus Bevölkerungs-wachstum	… aus Haushalts-größe	Bedarf	Baulücken*	Saldo
GEP (12.000 EW)	7,8 ha	17,56 ha	**25,36 ha**	ca. 12 ha	**13,36 ha**
GEP (13.000 EW)	25,98 ha	17,56 ha	**43,54 ha**	ca. 12 ha	**31,54 ha**
Berlin – Institut	7,24 ha	17,56 ha	**24,8 ha**	ca. 12 ha	**12,8 ha**
Statistisches Landesamt**	1,76 ha	17,56 ha	**19,32 ha**	ca. 12 ha	**7,32 ha**

* Summe Baulücken aus Baugebieten (ca. 9 ha) und Baulücken Ortslagen (ca. 3 ha)
** aktualisierte Bevölkerungsvorausrechnung für 2020 vom März 2007: 11.668 EW

Die Beratung dieses Prognoseergebnisses im Gemeinderat ergab folgendes Ergebnis:

- Es wird davon ausgegangen, dass das Szenario "13.000 Einwohner" aus der Gemeindeentwicklungsplanung vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung als unwahrscheinlich einzustufen ist. Damit einher geht die Aufgabe des in der Gemeindeentwicklungsplanung genannten Pools an Erweiterungsflächen von über 30 ha.
- Grundlage für die weiteren Planungen soll das Szenario "12.000 Einwohner" aus der Gemeindentwicklungsplanung sein.
- Die künftige Strategie der Gemeinde für die Entwicklung von Wohnbauflächen soll gleichzeitig durch die Aktivierung von Innenbereichsflächen und die vorsichtigere Erschließung von Außenbereichsflächen bestimmt werden. Außenbereichsflächen werden nur erschlossen, wenn ein entsprechender Bedarf vorhanden ist.
- Jeder Teilgemeinde soll ein gewisses Entwicklungspotential zur Deckung des Eigenbedarfs zur Verfügung stehen.

4. Grundlagenermittlung Gewerbeflächen

4.1 Übersicht

Die Vorausschätzung des Gewerbeflächenbedarfs kann auf der Basis von Betriebsbefragungen geschehen, ist aber dann mit bestimmten (methodenspezifischen) Unsicherheiten behaftet. Eine Umfrage stellt immer eine Momentaufnahme dar. In der Planungspraxis führt dies häufig dazu, dass eine Betriebsbefragung zu einer tendenziellen Überschätzung der Nachfrage führt, da bei den Unternehmen scheinbar preiswerte Flächen eine zu hohe Bedarfsnennung auslösen. Denkbar ist aber auch der umgekehrte Fall, dass konjunkturell unsichere Zeiten eine starke Zurückhaltung von Betrieben in Bezug auf ihre Erweiterungsabsichten hervorrufen, die zu einer Unterschätzung des mittelfristig anfallenden Flächenbedarfes führen.

Daher wird losgelöst von den Erkenntnissen aus Betriebsbefragungen eine Bedarfsberechnung durchgeführt. Mit dieser Methode kann zwar keine kurzfristig wirksame Flächennachfrage ermittelt werden, durch den Langfristcharakter können aber Schwankungen der Nachfragesituation ausgeglichen und ein Gesamtflächenbedarf für einen längerfristigen Zeitraum zumindest näherungsweise bestimmt werden.

Es wird dabei auf das GIFPRO-Modell (Gewerbe- und Industrieflächen-Bedarfsprognose) zurückgegriffen, mit dem eine Bestimmung des Flächenbedarfes für Industrie und Gewerbe über die Differenzierung der Flächennutzung nach Nutzungsart und Nutzungsanlass bzw. dem Ort der Realisierung vorgenommen werden kann. Dieses Modell wurde Ende der 1970er Jahre im Auftrag des Regierungspräsidiums Arnsberg entwickelt, um gemeindliche Aussagen über den Flächenbedarf für Gewerbenutzungen besser einschätzen zu können. In Nordrhein-Westfalen ist diese Methode ein von den kommunalen Aufsichtsbehörden akzeptiertes Verfahren zur Ermittlung des gewerblichen Flächenbedarfs und wird in Baden-Württemberg z.B. auch von der Stadt Friedrichshafen und der Verwaltungsgemeinschaft Sulz am Neckar-Vöhringen bei der Fortschreibung der Flächennutzungspläne angewendet. Das Berechnungsmodell hat sich mittlerweile in einer Reihe von Bundesländern etabliert und wird an Hochschulen mit dem Schwerpunkt Raumforschung ständig verfeinert und weiterentwickelt.

4.2 Gewerbeflächenbedarf nach GIFPRO-Berechnung

Nach diesem Modell entsteht Bedarf an neuen gewerblichen Bauflächen insbesondere dann, wenn ein Unternehmen

- bei Neugründungen erstmals einen Standort benötigt (Neuansiedlung)
- den bisherigen Standort verlagert (Verlagerung)
- durch Wachstum, gesetzliche Auflagen, technische oder organisatorische Umstrukturierungen usw. zusätzliche Flächen am bisherigen Standort nachfragt (Arrondierung).

Die Neugründungen oder die Verlagerung von Betrieben führen zur Inanspruchnahme neuer (ausgewiesener oder noch auszuweisender) oder zumindest wieder zu nutzender Flächen.

Der zusätzliche Bedarf an Flächen aufgrund von Wachstum, Neuorganisation usw. wird durch Arrondierungen am bestehenden Standort oder durch Verlagerung oder durch Neugründung einer zusätzlichen Betriebsstelle gedeckt.

Der Arrondierungsbedarf am Standort ist im Rahmen der Modellrechnung allerdings ohne Bedeutung, da er sich auf Flächen bezieht, für die i.d.R. bereits Baurecht gilt und deren

Erschließung in überschaubarem Zeitraum als gesichert gelten kann und die sich vielfach auch schon im Besitz des jeweiligen Betriebes befinden. Beim Arrondierungsbedarf handelt es sich nicht um zusätzlich nutzbar zu machende Flächen. In der Praxis spielt der Arrondierungsbedarf auch deshalb keine Rolle, weil der durchschnittliche Betrieb nur in Ausnahmefällen auf unmittelbar angrenzende freie Grundstücke zugreifen kann. Eine Arrondierung am gegebenen Standort hat allenfalls dann Bedeutung, wenn es sich um einen größeren Betrieb handelt, der allein aufgrund seiner Größe nicht mehr verlagerungsfähig ist. Dabei handelt es sich aber um Einzelfälle, die möglicherweise umfangreichere Umstrukturierungen im betrieblichen und sonstigen Umfeld erfordern und mit herkömmlichen Bedarfsprognosen nicht erfassbar sind.

4.2.1 Berechnung des Flächenbedarfes

Die Modellrechnung basiert auf durchschnittlichen Bedarfs- und Erfahrungswerten aus den Ländern Hamburg, Niedersachsen, Brandenburg, Bayern und Nordrhein-Westfalen. Diese Erfahrungswerte wurden in die Grundkonzeption des Modells eingearbeitet; bei den Anwendungen in den einzelnen Regionen werden modifizierende oder ergänzende Daten bzw. Rahmenbedingungen jeweils in das Modell eingebaut.

Für die Ammerbucher Situation werden die Rahmendaten des Modells verwendet. Die Auswahl beruht auf einer Reihe von Analogieschlüssen bzw. spezifischer regionaler Erkenntnisse und Besonderheiten. So wurde z.B. darauf verzichtet, Arbeitslose als potentielle Flächennachfrager in die Berechnungen einzubeziehen – gleichzeitig wurde dann aber auch bei den derzeit Beschäftigten darauf verzichtet, eine künftige Freisetzungsquote zu berücksichtigen. Daneben wird davon ausgegangen, dass eine relativ dynamische gewerbliche Entwicklung die Region am Rande des Ballungsraums Stuttgart prägt und dass die Dynamik in den großen Städten geringer als in kreisangehörigen Gemeinden ist.

Es wird daher schon an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass das Ergebnis der Berechnungen nach einer planerischen und politischen Bewertung die Grundlage für die weiteren Entscheidungen darstellt und keine absolut feststehende Grenze, die nicht unter- oder überschritten werden darf.

Im Jahr 2005 waren in Ammerbuch 1.687 Gewerbeflächen beanspruchende Personen (aus Gründen der vorliegenden Daten: sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmer/innen) beschäftigt. Diese teilen sich wie folgt auf die einzelnen Branchen auf:

- Produzierendes Gewerbe: 554,
- Handel, Gastgewerbe und Verkehr: 615,
- Sonstige Dienstleistungen: 455.

Für die Berechnung des Flächenbedarfes werden in Anlehnung an das GIFPRO-Modell folgende Rahmendaten verwendet:

- **Neuansiedlungs- und Verlagerungsquoten für Verarbeitendes Gewerbe**
  Für kreisangehörige Kommunen wird von einer Neuansiedlungsquote zwischen 0,2157 und 0,2794 ausgegangen, die Verlagerungsquote liegt zwischen 0,2067 und 0,2597. Im Prognosemodell zum Baulandbericht 1986 liegen die Quoten zwischen 0,025 und 0,169; die höheren Werte (die aus einer Untersuchung für das Land Brandenburg aus 2002 stammen bzw. aus aktuellen Untersuchungen der TU Hamburg-Harburg) lassen auf eine deutlich höhere Dynamik schließen. Da Ammerbuch in Randlage zu einem der dynamischsten Wirtschaftsräume der Bundesrepublik liegt, sollen für das Regionale Modell die höheren Werte angesetzt werden.

Die Verlagerungsquote liegt zwischen 0,2067 und 0,2597 (Baulandbericht 1986: 0,403). Auch hier werden die aktuellen Werte für die weiteren Berechnungen verwendet.

- **Neuansiedlungs- und Verlagerungsquoten für Sonstige Nutzungen**
  Die Neuansiedlungsquote liegt zwischen 0,2838 und 0,3911 (Baulandbericht 1986: 0,029 bis 0,198) und die Verlagerungsquote zwischen 0,3783 und 0,4716 (Baulandbericht: 0,778).

- **Flächenkennziffer**
  Die Flächenkennziffer ist ein Quotient aus Grundstücksgröße und Beschäftigtenzahl (Fläche in m² je Beschäftigten) liegt für die nun durchzuführende Berechnung bei etwa 250 m². Diese Größe deckt nahezu 80 % der in verschiedenen Untersuchungen zur Mobilität von Unternehmen festgestellten Flächenkennziffern ab. Das höchste Mobilitätsniveau liegt bei Flächenkennziffern zwischen 50 und 150 m², ab 200 m² fällt es ab. 250 m² je Beschäftigten sind anscheinend die Größe, bei der die Mobilität von Unternehmen deutlich abfällt.

- **Gewerbeflächen nachfragende Beschäftigte**
  Die Untersuchungen aus dem GIFPRO-Modell zeigen, dass eine Gewerbeflächennachfrage nur aus dem Verarbeitenden Gewerbe und dem Baugewerbe und mit einem Anteil von ca. 40 % aus dem Verkehr (Speditionen, Lagereien usw.) zu erwarten ist. Die übrigen potentiellen Nutzer werden mit einem Anteil von 10 % der Dienstleistungsbeschäftigten erfasst.
  Für die Ammerbucher Situation werden somit 554 Beschäftigte (Produzierendes Gewerbe), 246 Beschäftigte (Handel, Gastgewerbe, Verkehr: 615 x 0,4) und 46 Beschäftigte (Sonstige Dienstleistungen: 455 x 0,1) zu Grunde gelegt.

- **10-Jahres-Zeitraum**
  Die ermittelten Werte geben einen 10-Jahres-Zeitraum wieder und sind für längere Planungszeiträume entsprechend anzupassen.

Das Berechnungsmodell kommt zu folgenden Ergebnissen:

Flächenbedarf aus Neuansiedlungen Verarbeitendes Gewerbe

Die Berechnung lautet:
554 x 0,2157 (0,2794) x 250 m²/Beschäftigter = 29.874 m² (38.697 m²)

Flächenbedarf aus Verlagerung Verarbeitendes Gewerbe

Die Berechnung lautet:
554 x 0,2067 (0,2597) x 250 m²/Beschäftigter = 28.628 m² ((35.968 m²)

Flächenbedarf aus Neuansiedlung Handel, Gastgewerbe, Verkehr

Die Berechnung lautet:
246 x 0,2838 (0,3911) x 250 m²/Beschäftigter = 17.454 m² (24.053 m²)

Flächenbedarf aus Verlagerung Handel, Gastgewerbe, Verkehr

Die Berechnung lautet:
246 x 0,3783 (0,4716) X 250 m²/Beschäftigter = 23.265 m² (29.003 m²)

Flächenbedarf aus Neuansiedlungen Sonstige Dienstleistungen

Die Berechnung lautet:
46 x 0,2838 (0,3911) x 250 m²/Beschäftigter = 3.264 m² (4.498 m²)

Flächenbedarf aus Verlagerungen Sonstige Dienstleistungen

Die Berechnung lautet:
46 x 0,3783 (0,4716) x 250 m²/Beschäftigter = 4.350 m² (5.423 m²)

4.2.2 Gesamtbetrachtung der Berechnung

Die Berechnung kommt für einen 10-Jahres-Zeitraum zu folgendem Ergebnis:

Neuansiedlungen Verarbeitendes Gewerbe =	29.874 m² bis 38.697 m²
Verlagerung Verarbeitendes Gewerbe =	28.628 m² bis 35.968 m²
Neuansiedlung Handel, Gastgewerbe, Verkehr =	17.454 m² bis 24.053 m²
Verlagerung Handel, Gastgewerbe, Verkehr	23.265 m² bis 29.003 m²
Neuansiedlungen Sonstige Dienstleistungen	3.264 m² bis 4.498 m²
Verlagerungen Sonstige Dienstleistungen	4.350 m² bis 5.423 m²
Summen	**106.835 m² bis 137.642 m²**

Dies bedeutet, dass in einer Spanne zwischen ca. 10 und 14 ha gewerbliche Bauflächen netto benötigt werden.

4.2.3 Zuschlag Erschließungsflächen

Die ermittelten Netto-Flächen sind zu erhöhen um die Erschließungsflächen in einem Baugebiet (Annahme: 20% für Straßen, Grünflächen usw.), um die auszuweisende Bruttofläche zu erhalten.

4.3 Berechnung des Gesamtbedarfs an Gewerbeflächen im Prognosezeitraum

Die aus den oben durchgeführten Berechnungen ermittelten Zahlenwerte für einen 10-Jahres-Zeitraum werden zusammengefasst:

Flächenbedarf netto	106.835 m² bis 137.642 m²
Erschließungsflächen (Zuschlag 20 %)	21.367 m² bis 27.528 m²
Summe Flächenbedarf brutto	128.202 m² bis 165.170 m²

Verteilt man diese Werte auf 10 Jahre, bedeutet dies im Jahr einen Flächenbedarf von etwa 1,28 bis 1,65 ha.

Im Planungszeitraum bis etwa 2020 (14 Jahre) bedeutet dies einen Gesamtbedarf von etwa 17,94 bis 23,12 ha gewerblicher Bauflächen.

4.4 Kontrollüberlegungen

Zur Kontrolle wird folgende grob überschlägige Rechnung aufgemacht:

Multipliziert man die Gesamtzahl der Gewerbeflächen beanspruchenden Personen mit der dem Berechnungsmodell zu Grunde liegenden Flächenkennziffer von 250 m² je Beschäftigten (Nettofläche, also z.B. Hallenfläche), so ergibt sich die derzeitige Netto-Flächeninanspruchnahme aller gewerbeflächenrelevanten Branchen in Ammerbuch. Sie beträgt nach dieser Rechnung ca. 421.750 m² (ca. 42 ha). Erhöht man diese Fläche um 20 % für die sonstigen Flächen in Baugebieten (Straßen, Grünflächen usw.), so dürfte die gewerblich genutzte Fläche in Ammerbuch bei ca. 50,61 ha brutto liegen.

Eine Flächenermittlung im Zuge der Planbearbeitung hat ergeben, dass im wirksamen FNP der Gemeinde Ammerbuch etwa 27,5 ha gewerblicher Bestandsflächen und ca. 22,5 ha geplanter gewerblicher Bauflächen dargestellt sind (Summe ca. 50 ha). Die geplanten gewerblichen Bauflächen wurden nicht alle erschlossen ("Kappel" in Entringen; ca. 6 ha).

Damit bleibt ein Bestand an Gewerbebauflächen von etwa 44 ha; dazu kommen die gewerblich genutzten Flächen in den im FNP dargestellten Mischgebieten. In den Teilorten Ammerbuchs dürften etwa weitere 6 ha für Gewerbebetriebe genutzt werden; ein Blick in die Ortskerne mit Läden, Handwerkern usw. lässt den Schluss zu, dass die Schätzung von der Größenordnung her zutreffend sein dürfte und eher an der unteren Grenze liegt.

Zum Vergleich kann herangezogen werden, dass im Flächennutzungsplan 1997 etwa 24 ha gewerblicher Bauflächen ausgewiesen wurden; davon wurden (bedarfsorientiert) etwa 18 ha erschlossen. Ob die nicht erschlossene Fläche „Kappel“ in Entringen weiterhin als gewerbliche Baufläche im neuen Flächenkonzept eine Rolle spielen wird, ist im Verfahren zu entscheiden; in der Gemeindeentwicklungsplanung 2003 spielte sie jedenfalls keine Rolle mehr. Im Rahmen des Abwägungsprozesses wurde die Fläche heraus genommen.

4.5 Gewerbeflächenreserven im Bestand

Berücksichtigt werden muss als Korrekturfaktor der „Leerstand“ an gewerblichen Bauflächen sowohl privater Grundstücksbesitzer wie der Gemeinde. Für die überplanten Gewerbegebiete gilt dabei die Regel, dass bei einem Aufsiedlungsgrad von 80 % und mehr die Fläche insgesamt als „Bestand“ gerechnet wird. Dies ist in Ammerbuch in allen Fällen mit Ausnahme von „Kappel“ in Entringen der Fall.

Flächenreserven in den Mischgebieten mit Bebauungsplan sowie im unbeplanten Innenbereich stehen ebenfalls nicht mehr zur Verfügung. Zwar kann in einigen Fällen eine gewerbliche Nutzung untergebracht werden. Wegen der benachbarten Wohnbebauung weisen diese Flächen nur eine sehr geringe Eignung für Handwerks- und Produktionsbetriebe auf; sie kommen eigentlich nur als Standort für büro-, laden- oder praxenbezogene Dienstleistungseinrichtungen in Frage.

4.6 Zusammenfassung Bedarfsermittlung gewerbliche Bauflächen

Die ermittelte Größenordnung von brutto 18 bis 23 ha weiterer Gewerbebauflächen scheint eine gute Ausgangsbasis für die nun zu führende Diskussion über die weitere Entwicklung Ammerbuchs.

5. Grundlagenermittlung für sonstige Bauflächen

Sonstige Bauflächen sind insbesondere Sonderbau- oder Sondergebietsflächen, Gemeinbedarfsflächen und ggf. Grünflächen, die als Sportanlagen oder Friedhöfe mit baulichen Nutzungen zumindest teilweise belegt werden.

5.1 Sondergebiete

5.1.1 Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel

Die Ausweisung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel ist in einem Kleinzentrum unzulässig. In Ammerbuch besteht dafür auch kein Bedarf.

Die Versorgungssituation im Bereich der Nahversorgung ist durch die vorhandenen Einkaufseinrichtungen in den Ortskernen (kleinere Läden, Bäcker, Metzger, Gärtnerei, Hof- oder Mühlenläden) sowie den Märkten in Altingen (Gewerbegebiet Hagen), Entringen (Gewerbegebiet Brunnenhäusle) und entlang der Nagolder Straße in Pfäffingen (nach wirksamem FNP überwiegend Gewerbefläche) gesichert.

Diese drei Standorte stellen zusammen mit den innerörtlichen Einrichtungen die (zentralen) Versorgungsbereiche der Gemeinde Ammerbuch dar. Sie sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Ammertalbahn, Bus), für den Individualverkehr und für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer gut zu erreichen.

Weitere Einkaufsmärkte könnten in dem Umfang zugelassen werden, in dem sie baurechtlich möglich sind und keine Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung haben oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können.

Um am Einzelhandelsstandort Poltringen eine geordnete Einzelhandelsentwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans anzustreben. Dabei soll ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden, in dem Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten ausgeschlossen wird.

5.1.2 Sonstige Sondergebiete

In Poltringen wurde im FNP 1997 eine Gemeinbedarfsfläche als zentraler Schulstandort dargestellt („Zentraler Bereich Ammerbuch“). Dieser Schulstandort wurde im Rahmen eines Bürgerentscheids nach Entringen an die Ammertalbahn gelegt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan soll für Poltringen beibehalten werden, um dort mit einem Sondergebiet Flächen für besondere Entwicklungen im Bildungsbereich oder der Kommunikationstechnologie auch im Zusammenhang mit der Neuen Messe in Stuttgart vorzuhalten.

In Breitenholz soll das vorhandene Schuppengebiet geringfügig erweitert werden. Wegen der naturräumlichen Rahmenbedingungen ist eine Verträglichkeitsprüfung erforderlich.

5.2 Gemeinbedarfsflächen

Als Gemeinbedarfsflächen sind die öffentlichen Einrichtungen wie Feuerwehr, Rathaus, Kindergärten, Schulen, Kirchen usw. dargestellt.

5.2.1 Kindergärten

Mit der „Bedarfsplanung für Einrichtungen zur Betreuung von Kindern in der Gemeinde Ammerbuch“ aus dem Jahr 2004 und ihrer Fortschreibung aus dem Jahr 2006 wurden die Rahmenbedingungen für die Betreuungseinrichtungen geklärt. Eine Auswirkung auf den Flächennutzungsplan im Sinne des Erfordernisses von Flächendarstellungen o.ä. haben diese Untersuchungen nicht.

5.2.2 Schulen

Das weitere Vorgehen bei der Schulentwicklung hat der Gemeinderat Ammerbuch am 12.12.2005 festgelegt. Danach wird eine Unterrichtung der Grundschüler am Wohnort, ggf. auch bei jahrgangsüberschreitendem Unterricht angestrebt. Die Hauptschulen sollen vermutlich ab dem Schuljahr 2011/2012 am Standort Altingen zur Hauptschule Ammerbuch zusammengeführt werden. Die Erweiterungsfläche für die Schule wurde aus dem FNP 1997 übernommen.

Die Option für eine Realschule wurde verlängert; daher wird der Standort beim Bahnhof Entringen im Flächennutzungsplan gesichert. Weitere Flächensicherungen sind im Flächennutzungsplan nicht erforderlich.

5.3.3 Spiel- und Sportstätten

Die Erweiterungsdarstellungen aus dem FNP 1997 werden in den neuen Plan übernommen, soweit sie noch nicht realisiert wurden. Die im FNP 1997 dargestellten geplanten Einrichtungen am „Zentralen Bereich Ammerbuch“ wurden teilweise auch in anderer Form realisiert. Die Sportanlage in Reusten wurde ebenso erweitert wie die Liegewiese beim Freibad Entringen. Die Sportanlage in Pfäffingen kann ebenso wie die in Poltringen noch erweitert werden. Vorhandene Einrichtungen werden nachrichtlich dargestellt.

5.3.4 Festplatz

In Poltringen wird eine Gemeinbedarfsfläche für einen Festplatz aus dem FNP 1997 übernommen.

In Breitenholz wird der Bedarf für einen Parkplatz und einen Bürgersaal geltend gemacht. Derzeit gibt es Bemühungen, den Bürgersaal im Zusammenhang mit einer Gaststätte oder in einer Scheune unterzubringen. Die Darstellung soll aber in den Plan aufgenommen werden. Der Parkplatz wird für den Friedhof benötigt.

5.3.5 Sonderlandeplatz Poltringen

Der Platz wird mit seinen genehmigten Grenzen von 1992 dargestellt.

6. Städtebauliche Zielkonzeption

Verwaltung und Gemeinderat sind der Auffassung, dass die regionalplanerische Funktion „Kleinzentrum“ in Ammerbuch von allen 6 Teilgemeinden und nicht von einer Teilgemeinde erbracht wird bzw. werden kann. Stattdessen soll auf die Stärken der Teilgemeinden von Ammerbuch gesetzt werden, um in der Summe der Teilgemeinden einen attraktiven Standort sicherzustellen.

Mit der Ammertalbahn und der B 28 als Verkehrsrückgrat bieten Entringen, Pfäffingen und Altingen gute Möglichkeiten, ihre Standortvorteile im Bereich Infrastruktur, Gewerbe und Wohnen zu entwickeln. Poltringen, Reusten und Breitenholz ergänzen diese Struktur als Wohnstandorte mit hohem Natur-, Freizeit- und Erholungswert. Sie sind gut an Straße und Schiene angebunden. Insgesamt zeichnet sich Ammerbuch durch eine günstige Verkehrslage aus.

Für die städtebauliche Zielkonzeption des Flächennutzungsplans bedeutet dies, dass alle Teilgemeinden am ermittelten Entwicklungspotential teilhaben sollen und entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden.

- In Entringen werden die Wohn- und Gewerbebauflächen ergänzt – aber in weitaus geringerem Umfang wie noch in der Gemeindeentwicklungsplanung angedacht.
- In Pfäffingen können weitere kleine Arrondierungsflächen geschaffen werden.
- Poltringen soll mit kleineren Abrundungen sowie der Möglichkeit zur angemessenen gewerblichen Entwicklungausgestattet werden.
- In Reusten soll eine schon länger angedachte Wohnbaufläche entwickelt werden – und zwar deutlich kleiner als in den vergangenen Jahrzehntengeplant.
- Der Gewerbeschwerpunkt Ammerbuchs in Altingen wird ausgebaut und durch kleinere Wohnbauflächen arrondiert; die Schule hat noch entsprechende Entwicklungs-möglichkeiten.
- Breitenholz soll seine Stärken aus der attraktiven Lage am Schönbuchrand ausspielen.

In allen Gemeinden sollen Innenbereichspotentiale erschlossen und genutzt werden. Dies umfasst die Ausschöpfung der planerischen Mittel und die Nutzung von Fördermöglichkeiten, den Grunderwerb durch die Gemeinde und den Einsatz des entsprechenden städtebaulichen Instrumentariums. Bei der Entwicklung von Außenbereichsflächen soll künftig versucht werden, den gemeindlichen Flächenanteil zu erhöhen, um mehr Einfluss auf die Vermarktung von Flächen und eine zeitnahe Bebauung zu gewinnen.

7. Planung von Wohnbauflächen

7.1 Neu ausgewiesene Wohnbauflächen

Auf der Grundlage der Gemeindeentwicklungsplanung 2003 sowie weiterer Untersuchungen wurde ein Flächenpool potentieller Wohnbauflächen ermittelt. Diese Flächen wurden einer vertiefenden stadt- und landschaftsplanerischen Bewertung unterzogen. Die Bewertungsphase ist im Zuge der Alternativenprüfung im Umweltbericht dargestellt.

Die nach dieser Prüfungsrunde verbliebenen Flächen wurden im Zuge einer Beratung mit dem Gemeinderat vor dem Hintergrund der ermittelten Bedarfszahlen überprüft. Dabei wurden Flächenzuschnitte verringert, angepasst oder weitere Flächen ausgeschieden.

Flächen, die durch in ihnen bereits vorhandene Nutzungen oder durch vorhandene Nutzungen von außen (Lärm usw.) beeinflusst werden, wurden als geplante gemischte Bauflächen gekennzeichnet. Ihre weitere planungsrechtliche Entwicklung ist im Bebauungsplanverfahren zu klären. Sie wurden zur Hälfte bei den Wohnbauflächen und zur Hälfte bei den Gewerbeflächen "verrechnet"; insgesamt handelt es sich von der Größe und Bedeutung nur um untergeordnete Flächen.

Die Gemeinde Ammerbuch ist der Auffassung, dass sich die zentralörtliche Funktion des „Kleinzentrums“ nicht ausschließlich an der Teilgemeinde Entringen festmacht (siehe Regional-Plan Entwurf 2007). Vielmehr wird diese Funktion von allen Ammerbucher Gemeinden insgesamt erfüllt. Dies entspricht im Übrigen auch der historisch entstandenen Situation. Im Sinne dieser gemeinsamen Erfüllung werden bestimmte Funktionen (Einkaufen, Gewerbe usw.) von den Teilgemeinden mehr oder weniger erfüllt. Die neu geplanten Wohnbauflächen verteilen sich daher über alle Teilgemeinden, wobei Entringen, Altingen und Pfäffingen den größeren Anteil übernehmen. Dies ist auch vor dem Hintergrund der guten ÖPNV-Anbindung über die Ammertalbahn zu werten.

Als geplante Wohnungsbauflächen sollen nach Beschluss des Gemeinderats vom 01.10.2007 folgende Flächen das Entwicklungspotential im Flächennutzungsplan 2020 bilden:

Entringen

W 1.1	Kappel-Weiher	0,5 ha
W 1.2	Steigle II	0,5 ha
W 1.3	Herdweg Ost II	2,9 ha
M 1.6	Hindenburgstraße	0,4 ha (50 %)

Pfäffingen

W 2.1	Abrundung Hinter dem Kirchhof	1,6 ha
W 2.2	Abrundung Hinterdörfle - Keller	1,0 ha

Poltringen

W 3.6	Hottenberg West	0,9 ha
W 3.8	Holzweg	0,8 ha

Reusten

W 4.2	Wolfsberg III	2,5 ha
M 4.4	Im Hof/Wässeresrain	0,3 ha (50 %)

Altingen

W 5.2	Breite Nord	0,6 ha
W 5.3	Abrundung Schönbuchstraße	1,2 ha
M 5.8	Römerstraße	0,5 ha (50 %)
W 5.9	Schönbuchstraße Süd	0,5 ha
M 5.10	Pilgerstraße / Friedhofstraße	0,3 ha (50 %)

Breitenholz

M 6.2	Abrundung Kirchäcker	0,3 ha (50 %)

Summe **14,8 ha**

7.1.1 Bilanzierung Flächenreserven - Neuausweisungen

Die Bilanzierung der geplanten Flächen mit den Flächenreserven in den Baugebieten und gewachsenen Ortslagen zeigt, dass die Prognosevorgabe durch die neu ausgewiesenen Flächen nur geringfügig überschritten wird. Dies ist vor allem der Tatsache geschuldet, dass allen 6 Teilorten eigene Entwicklungsflächen zur Verfügung gestellt werden sollen. Im Einzelnen ergibt sich das nachstehende Bild (Hinweis: Die tatsächlich ermittelten Baulücken pro Ortsteil sind *kursiv* gedruckt; die angerechnete jeweilige Hälfte ist ausgerückt dargestellt)

		Summe	Baulücken		Bedarf	Saldo
			Baugebiete	Ortslage		
Entringen W 1.1 Kappel-Weiher W 1.2 Steigle II W 1.3 Herdweg Ost II M 1.6 Hindenburgstraße	0,5 ha 0,5 ha 2,9 ha 0,4 ha (50 %)	4,3 ha	3,0 ha	*2,9 ha* 1,5 ha		
Pfäffingen W 2.1 Hinter dem Kirchhof W 2.2 Hinterdörfle-Keller	1,6 ha 1,0 ha	2,6 ha	0,6 ha	*0,4 ha* 0,2 ha		
Poltringen W 3.6 Hottenberg West W 3.8 Holzweg	0,9 ha 0,8 ha	1,7 ha	3,0 ha	*0,8 ha* 0,4 ha		
Reusten W 4.2 Wolfsberg III M 4.4 Im Hof/Wässeresrain	2,5 ha 0,3 ha (50 %)	2,8 ha	0 ha	*0,4 ha* 0,2 ha		
Altingen W 5.2 Breite Nord W 5.3 Abrundung Schönbuchstraße M 5.8 Römerstraße W 5.9 Schönbuchstraße Süd M 5.10 Pilgerstraße / Friedhofstraße	0,6 ha 1,2 ha 0,5 ha (50 %) 0,5 ha 0,3 ha (50 %)	4,1 ha	1,7 ha	*1,0 ha* 0,5 ha		
Breitenholz M 6.2 Kirchäcker	0,3 ha (50 %)	0,3 ha	0,8 ha	*0,4 ha* 0,2 ha		
		14,8 ha	**9,1 ha**	**3,0 ha**	**25,4 ha**	**+ 1,5 ha**

7.2 Einzeldarstellung der geplanten Wohn- und Mischbauflächen

Bei der Darstellung der Wohnbauflächen werden die Mischgebietsflächen ebenfalls betrachtet.

7.2.1 Beurteilung der geplanten baulicher Nutzung

Im Zuge der Umweltprüfung wurden alle Flächenalternativen für geplante Bauflächen in einer Gesamtschau zusammenfassend beurteilt. Diese Beurteilung erfolgte im Rahmen der Bearbeitung des Vorentwurfs. Anregungen aus der Landschaftsplanung und der frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden wurden bei der Weiterbearbeitung abgewogen und weitgehend berücksichtigt. Die nachfolgenden Tabellen sind bereits um die ausgeschiedenen Flächenalternativen bereinigt.

	Name	**Voraussichtliche Umweltauswirkungen**						**Gesamt-beurteilung**	
		Boden	**Grund- und Ober-flächen-wasser**	**Klima/ Luft, Mensch/ Gesund-heit**	**Arten und Biotope/ Biolog. Vielfalt**	**Land-schaft/ Erho-lung**	**Kultur-/ Sach-güter**		
		Gemarkung Entringen							
W	**W 1.1** **Kappel/ Weiher**							Die Ausgrenzung empfindlicher Landschaftsteile ist erforderlich	erfolgt, Fläche deutlich reduziert
M	**M 1.6** **Hindenburgstraße**								
W	**W 1.2** **Steigle II**								Gebiet deutlich reduziert
W	**W 1.3** **Herdweg Ost II**							Die Ausgrenzung empfindlicher Landschaftsteile ist erforderlich	erfolgt, LSG-Fläche ausgegrenzt
		Gemarkung Pfäffingen							
W	**W 2.2** **Abrundung Hinter dem Kirchhof**								
W	**W 2.1** **Hinterdörfle/ Keller**							Die Ausgrenzung empfindlicher Landschaftsteile ist erforderlich	teilweise erfolgt, Ausgleich erforderlich
		Gemarkung Poltringen							
W	**W 3.6** **Hottenberg West**							Die Ausgrenzung empfindlicher Landschaftsteile ist erforderlich	teilweise erfolgt, Ausgleich erforderlich

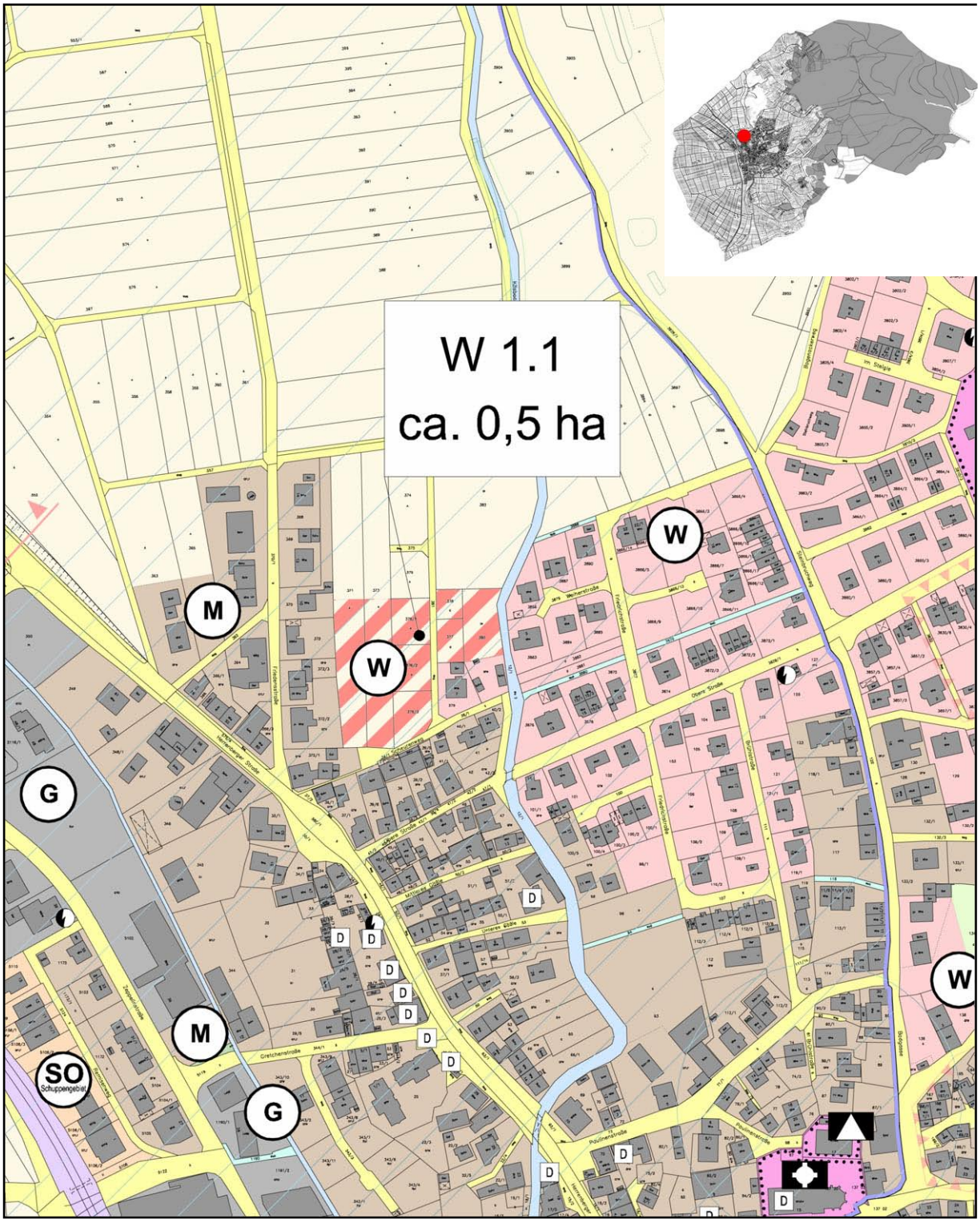
	Name	Voraussichtliche Umweltauswirkungen						Gesamt-beurteilung	
		Boden	Grund- und Ober-flächen-wasser	Klima/ Luft, Mensch/ Gesund-heit	Arten und Biotope/ Biolog. Vielfalt	Land-schaft/ Erho-lung	Kultur-/ Sach-güter		
W	**W 3.8** **Holzweg**							Die Ausgrenzung empfindlicher Landschaftsteile ist erforderlich	teilweise erfolgt, Ausgleich erforderlich
		Gemarkung Reusten							
W	**W 4.2** **Wolfsberg III**							Die Ausgrenzung empfindlicher Landschaftsteile ist erforderlich	erfolgt, Gebiet reduziert
M	**M 4.4** **Im Hof/ Wässeresrain**								Gebiet reduziert
		Gemarkung Altingen							
W	**W 5.2** **Breite Nord**								
W	**W 5.3** **Abrundung Schönbuchstraße**							Die Ausgrenzung empfindlicher Landschaftsteile ist erforderlich	auf eine Bautiefe reduziert, Ausgleich erforderlich
M	**M 5.10** **Pilgerstraße/ Friedhofstraße**								
M	**M 5.8** **Römerstraße**							Die Ausgrenzung empfindlicher Landschaftsteile ist erforderlich	Ausgleich erforderlich
W	**W 5.9** **Schönbuchstraße Süd**							Die Ausgrenzung empfindlicher Landschaftsteile ist erforderlich	Ausgleich erforderlich
		Gemarkung Breitenholz							
M	**M 6.2** **Kirchäcker**							Die Ausgrenzung empfindlicher Landschaftsteile ist erforderlich	teilweise erfolgt, Ausgleich erforderlich

7.2.2 Einzeldarstellung

Die geplanten Bauflächen werden im Folgenden einzeln dargestellt.

Ammerbuch - Entringen

W 1.1 Wohnbaufläche "Kappel-Weiher" ca. 0,5 ha



Ammerbuch - Entringen

W 1.1 Wohnbaufläche "Kappel-Weiher" ca. 0,5 ha

Planungsempfehlungen

- **Schwerpunkt landschaftsplanerischer Maßnahmen (siehe auch Umweltbericht)**

Wiederverwendung von kulturfähigen Bodensubstraten
Wiederherstellung oder Verbesserung von Bodenfunktionen auf geeigneten Ausgleichsflächen
Naturnahe Umgestaltung des Käsbaches (vgl. Wasserbaukonzept 1992) , Entwicklung von Gewässerrandstreifen mit naturnaher Vegetation
Ausgleich von Retentionsfläche
Kaltluftabfluss im Tal durch Gebäudeausrichtung längs zur Fließrichtung gewährleisten
landschaftsangepasste Gestaltung des neuen Ortsrands

- **Besonders zu beachtende Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren**

Am Käsbach liegende Flächen auf mögliche Überschwemmungen überprüfen
Bereich der Gleyböden ist auf hohe Grundwasserstände zu prüfen
Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich

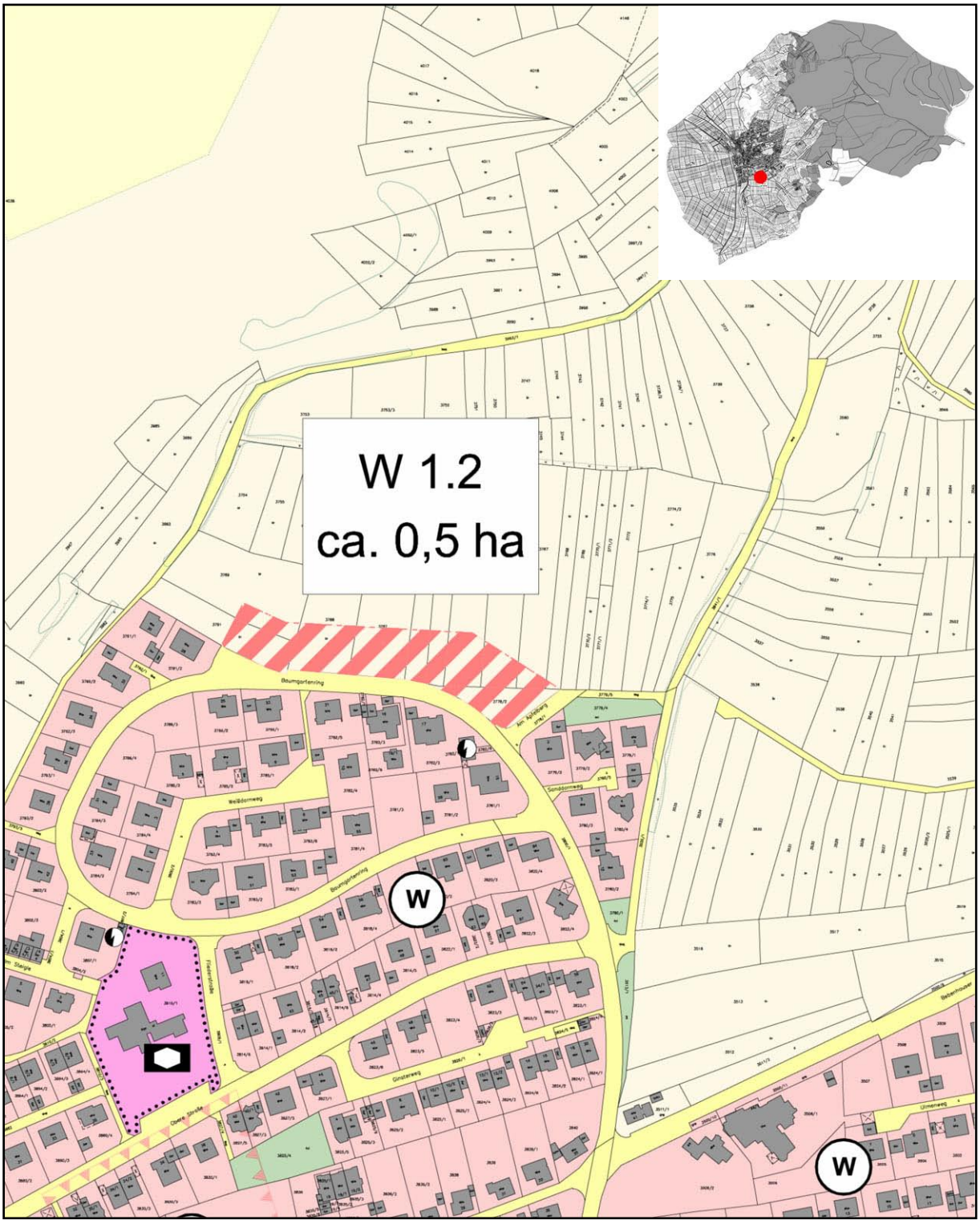
Hinweise

- **Denkmalschutz**

Vom nördlich benachbarten Bereich "Tiefer Weg", Bereich Flst. 386 und 388 liegen jungsteinzeitliche Siedlungsreste vor. Die Ausdehnung des Siedlungsareals ist unbekannt.

Ammerbuch - Entringen

W 1.2 Wohnbaufläche "Steigle II" ca. 0,5 ha



Ammerbuch - Entringen

W 1.2 Wohnbaufläche "Steigle II" ca. 0,5 ha

Planungsempfehlungen

- **Schwerpunkt landschaftsplanerischer Maßnahmen (siehe auch Umweltbericht)**

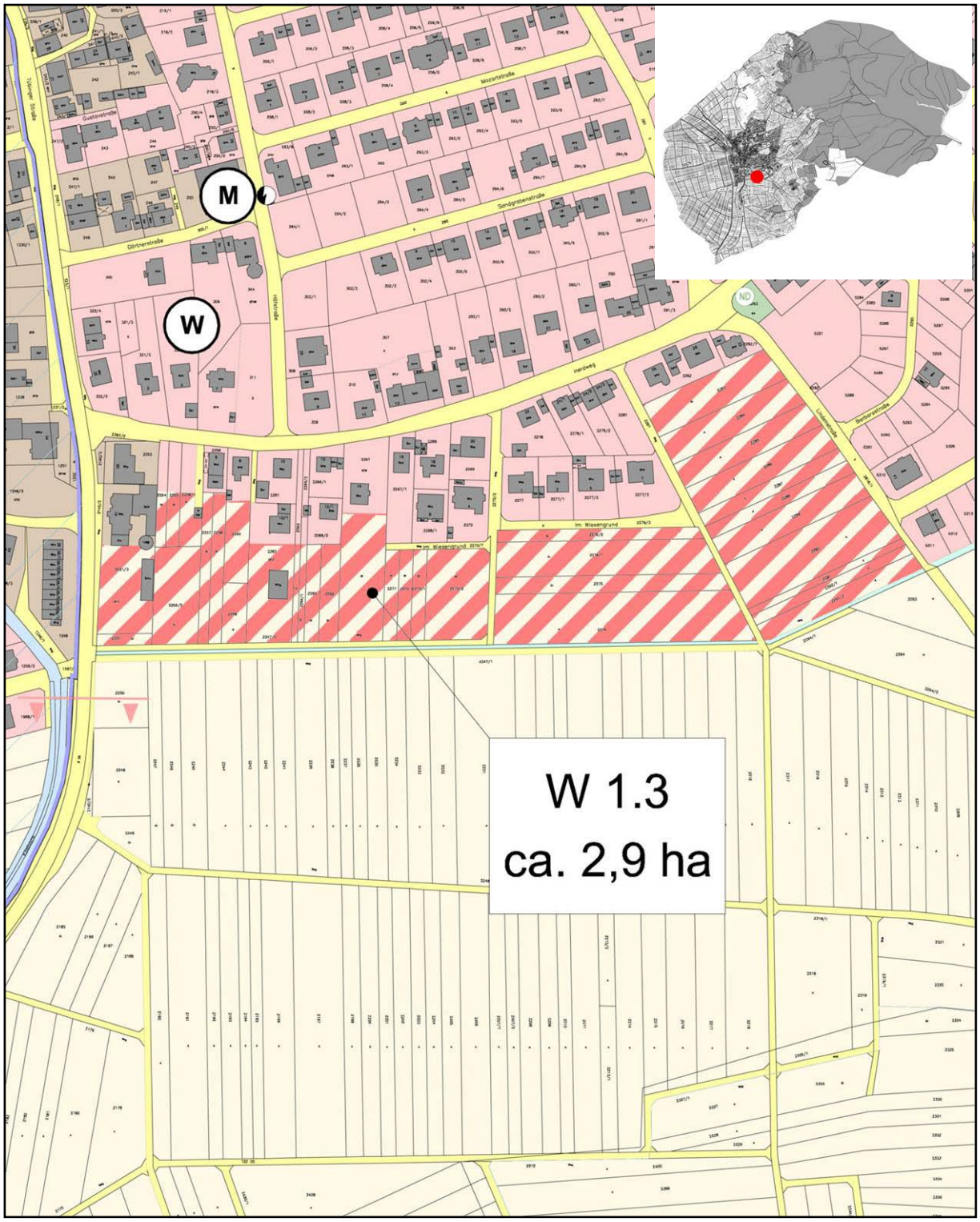
Beeinträchtigungen von mageren Streuobstwiesen sind vorrangig auszugleichen

- **Besonders zu beachtende Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren**

FFH-Verträglichkeitsprüfung ist im Falle weiterer Planungsschritte aufgrund des angrenzenden FFH-Gebietes durchführen, magere Flachlandmähwiesen außerhalb der Gebietskulisse sind betroffen
Es ist mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass streng geschützte Arten und europäische Vogelarten betroffen sind
Artenschutzrechtliche Zulassungsvoraussetzungen prüfen

Ammerbuch - Entringen

W 1.3 Wohnbaufläche "Herdweg Ost II" ca. 2,9 ha



Ammerbuch - Entringen

W 1.3 Wohnbaufläche "Herdweg Ost II" ca. 2,9 ha

Planungsempfehlungen

- **Schwerpunkt landschaftsplanerischer Maßnahmen (siehe auch Umweltbericht)**

Gewässerrandstreifen im Süden freihalten und in umweltverträgliche Gebietsentwässerung integrieren
Wiederverwendung von kulturfähigen Bodensubstraten
Wiederherstellung oder Verbesserung von Bodenfunktionen auf geeigneten Ausgleichsflächen
Bach (Käsbach-Zufluss) naturnah umgestalten, Entwicklung von Gewässerrandstreifen mit naturnaher Vegetation
landschaftsangepasste Gestaltung des neuen Ortsrands
Ausgleich des Verlusts von Streuobstbeständen, Magerwiesen und Retentionsflächen
Kaltluftabfluss im Tal durch Gebäudeausrichtung längs zur Fließrichtung gewährleisten

- **Besonders zu beachtende (Umwelt) -Belange im Bebauungsplanverfahren**

Grundwasserstand und Hochwassergefährdung überprüfen
Lärmbelastung durch B 28 ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen
Artenschutzrechtliche Belange sind voraussichtlich betroffen

Anbindung an B 28 klären

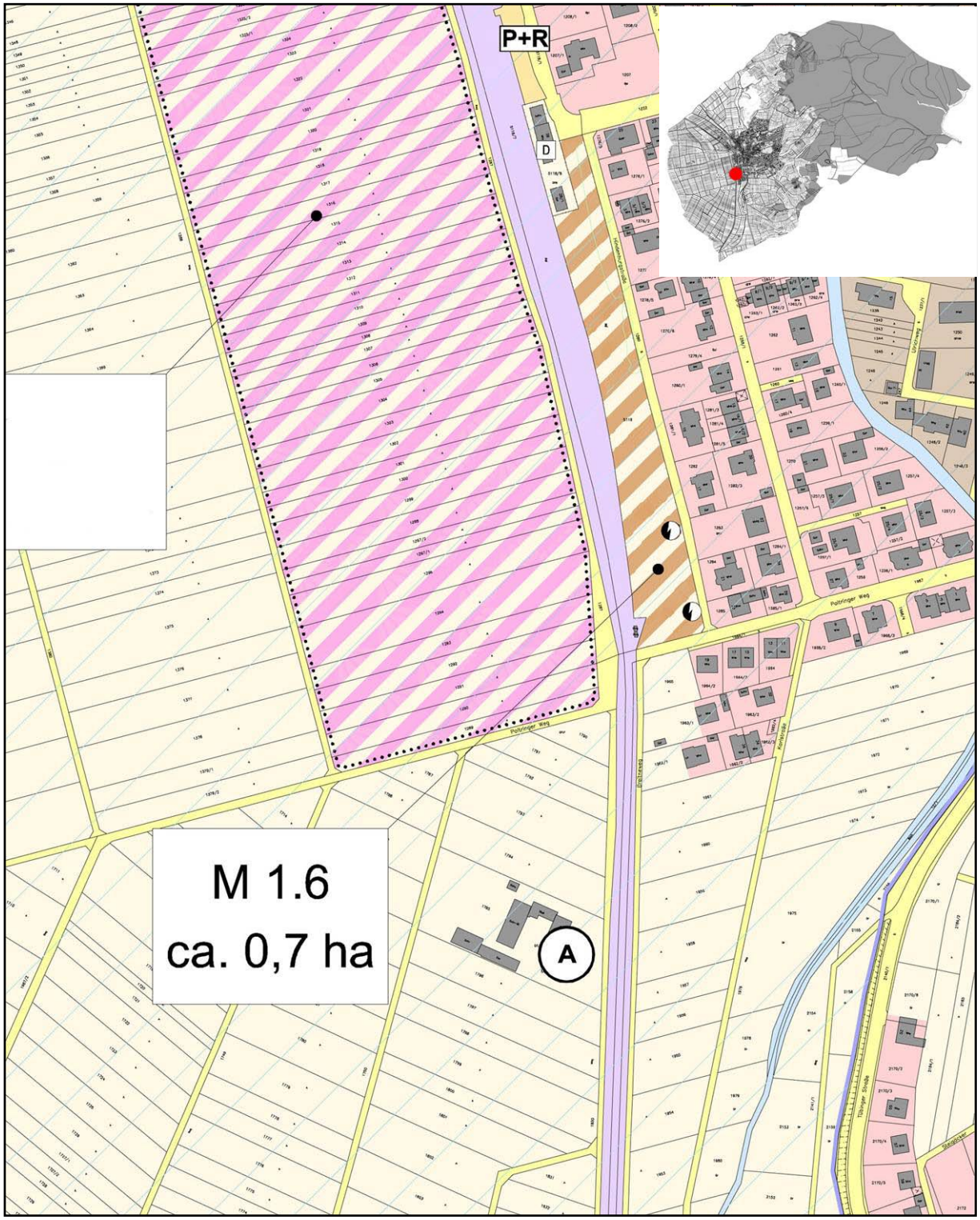
Hinweise

- **Denkmalschutz**

Jungsteinzeitliche Siedlungsreste sind aus unmittelbar südlicher Nachbarschaft ("Unteres Feld", Bereich Flst. 2233 – 2245) bekannt Das Siedlungsareal erstreckt sich mit größter Wahrscheinlichkeit in das Planungsgebiet.

Ammerbuch - Entringen

M 1.6 Mischbaufläche "Hindenburgstraße" ca. 0,7 ha



Ammerbuch - Entringen

M 1.6 Mischbaufläche "Hindenburgstraße" ca. 0,7 ha

Planungsempfehlungen

- **Schwerpunkt landschaftsplanerischer Maßnahmen (siehe auch Umweltbericht)**

Kaltluftabfluss durch Gebäudeausrichtung längs zur Fließrichtung gewährleisten
Verlust der Hecke (§32-Biotop, nicht amtlich kartiert) durch Neupflanzung ausgleichen

- **Besonders zu beachtende (Umwelt)-Belange im Bebauungsplanverfahren**

Lärmbelastung durch die Bahn und Abstand zur Bahntrasse prüfen

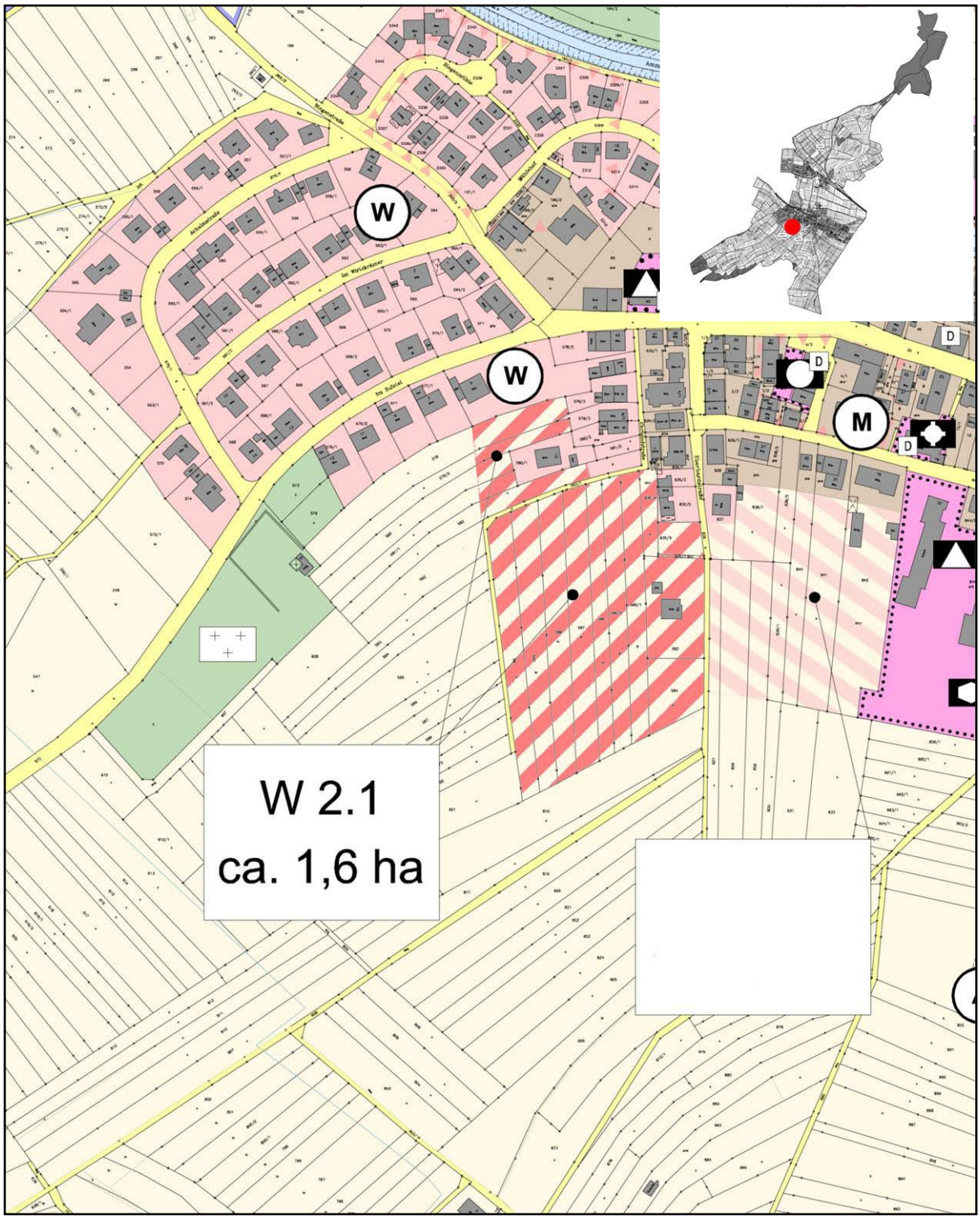
Hinweise

- **Denkmalschutz**

In nördlicher Nachbarschaft liegt im Bereich Zeppelinstraße ein alamannischer Friedhof. Die Ausdehnung des Bestattungsplatzes sowie die Lage der zugehörigen Siedlung sind unbekannt.

Ammerbuch - Pfäffingen

W 2.1 Wohnbaufläche "Abrundung Hinter dem Kirchhof-Keller" ca. 1,6 ha



Ammerbuch - Pfäffingen

W 2.1 Wohnbaufläche "Abrundung Hinter dem Kirchhof-Keller" ca. 1,6 ha

Planungsempfehlungen

- **Schwerpunkt landschaftsplanerischer Maßnahmen (siehe auch Umweltbericht)**

Wiederverwendung von kulturfähigen Bodensubstraten
Landschaftsangepasste Gestaltung des südlichen Ortsrandes
Wiederherstellung oder Verbesserung von Bodenfunktionen auf geeigneten Ausgleichsflächen
Ausgleich des Verlusts der Streuobstbestände und der Magerwiese

- **Besonders zu beachtende Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren**

Artenschutzrechtliche Belange sind voraussichtlich betroffen

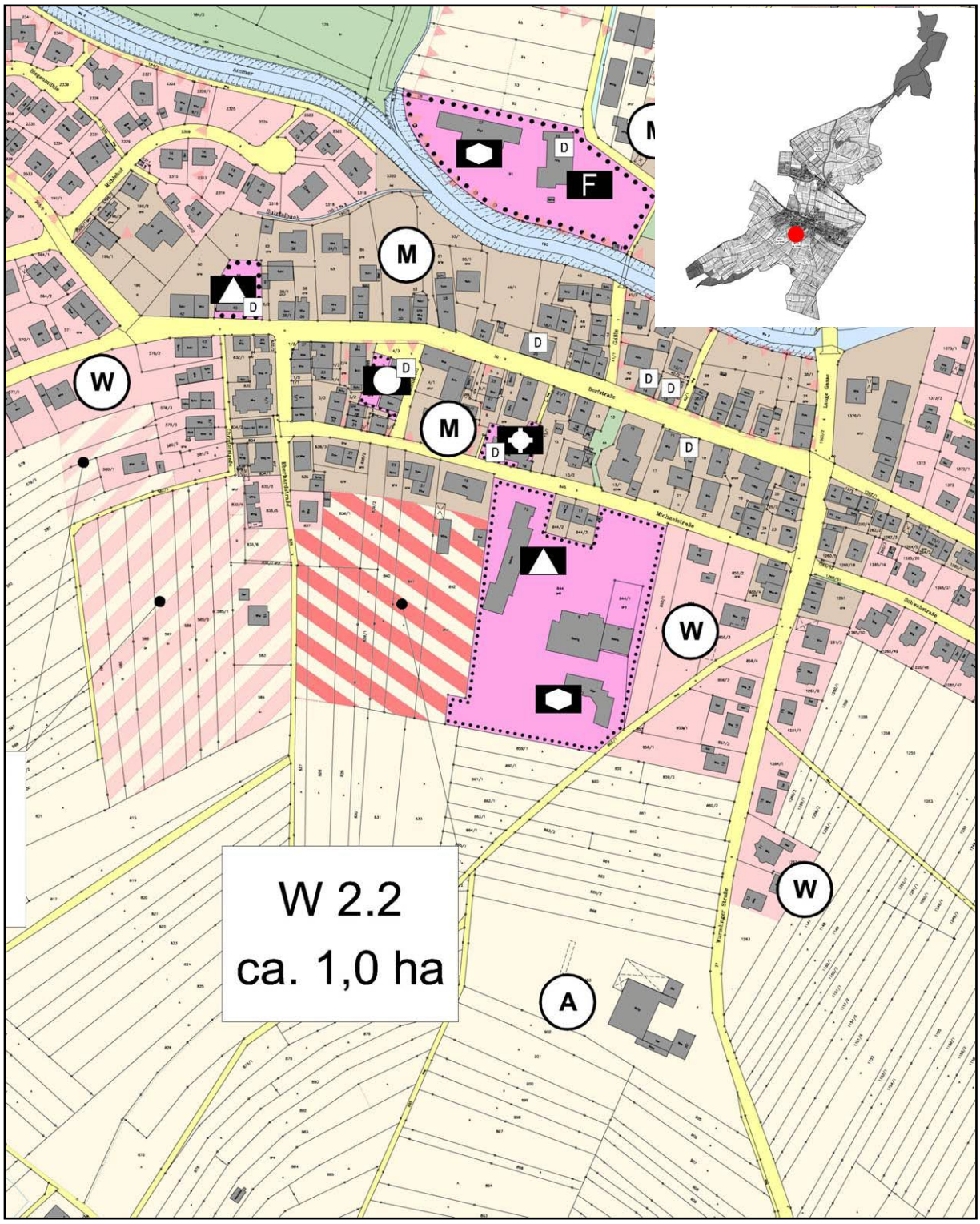
Hinweise

- **Denkmalschutz**

In der östlichen Nachbarschaft sind Hinweise auf einen römischen Gutshof gegeben. Die Ausdehnung ist unbekannt.

Ammerbuch - Pfäffingen

W 2.2 Wohnbaufläche "Abrundung Hinterdörfle" ca. 1,0 ha



Ammerbuch - Pfäffingen

W 2.2 Wohnbaufläche "Abrundung Hinterdörfle" ca. 1,0 ha

Planungsempfehlungen

- **Schwerpunkt landschaftsplanerischer Maßnahmen (siehe auch Umweltbericht)**

Wiederverwendung von kulturfähigen Bodensubstraten
Landschaftsangepasste Gestaltung des südlichen Ortsrandes
Wiederherstellung oder Verbesserung von Bodenfunktionen auf geeigneten Ausgleichsflächen
Ausgleich des Verlusts der Streuobstbestände und der Magerwiese

- **Besonders zu beachtende Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren**

Artenschutzrechtliche Belange sind voraussichtlich betroffen

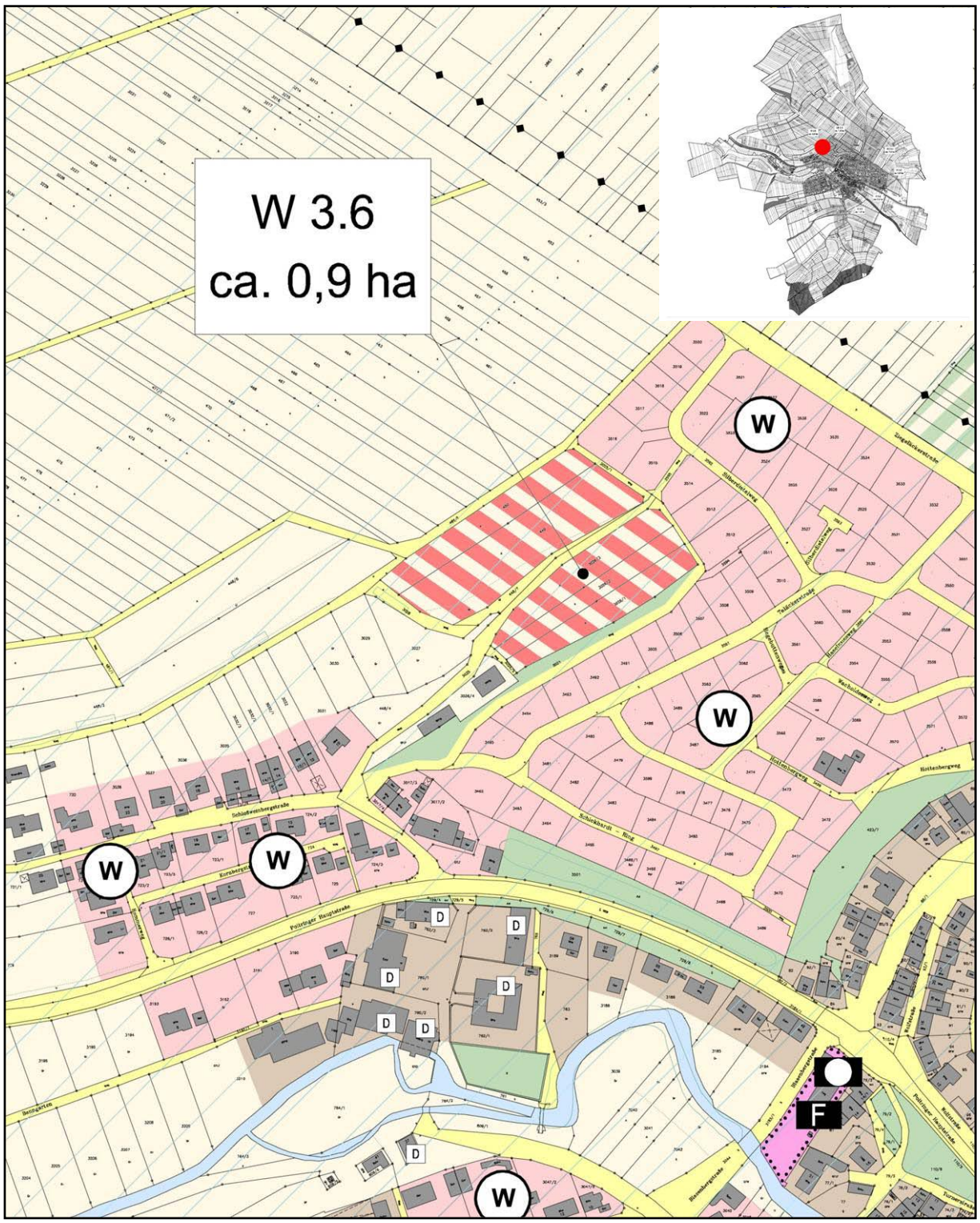
Hinweise

- **Denkmalschutz**

Aus dem nördlichen Bereiches des Planungsgebietes sind römische Bau- und Siedlungsreste (Bereich Flst. 841) sowie alemannische Grabfunde bekannt.

Ammerbuch - Poltringen

W 3.6 Wohnbaufläche "Hottenberg West" ca.0,9 ha



Ammerbuch - Poltringen

W 3.6 Wohnbaufläche "Hottenberg West" ca.0,9 ha

Planungsempfehlungen

- **Schwerpunkt landschaftsplanerischer Maßnahmen (siehe auch Umweltbericht)**

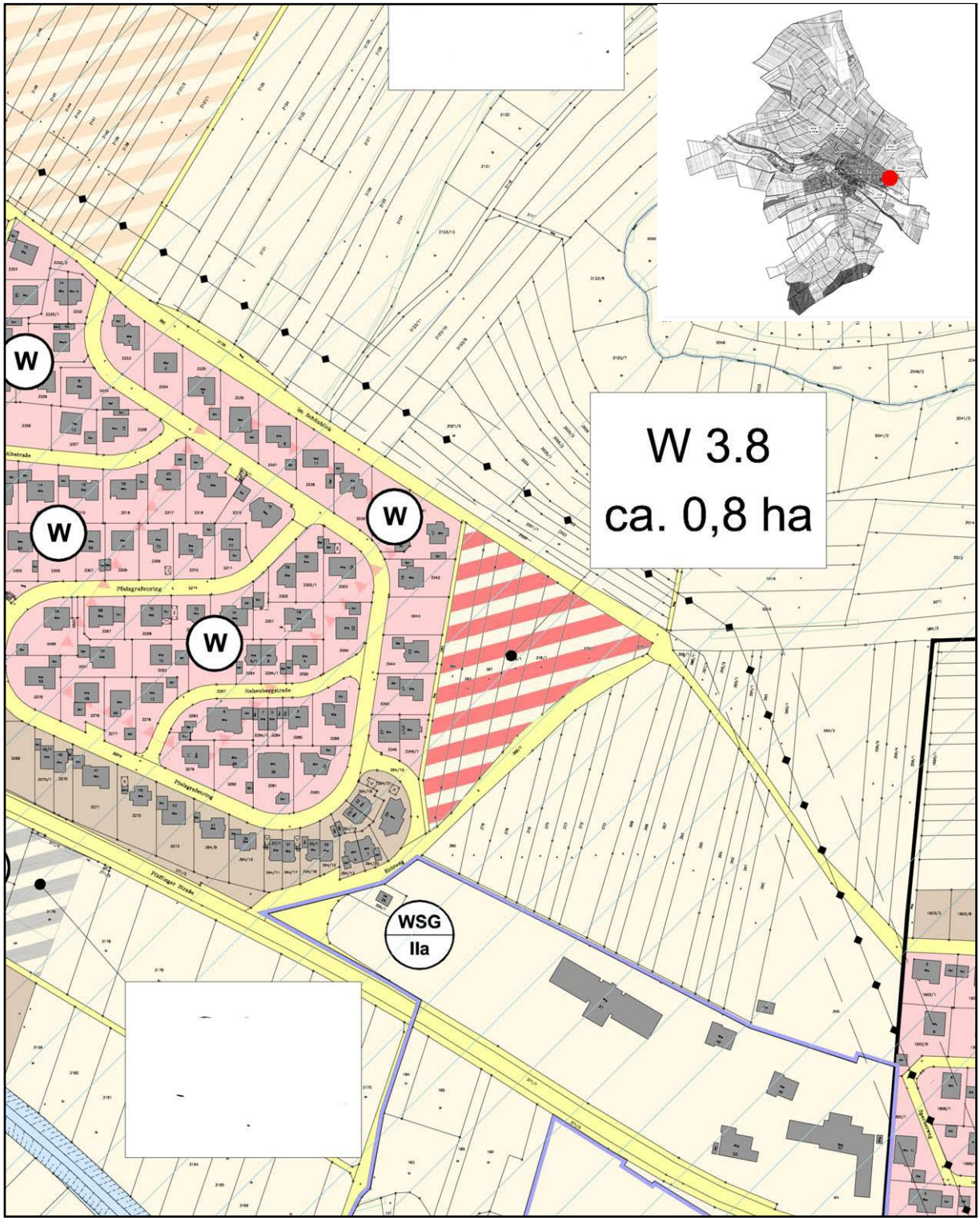
Wiederverwendung von kulturfähigen Bodensubstraten
Wiederherstellung oder Verbesserung von Bodenfunktionen auf geeigneten Ausgleichsflächen
Gewährleistung des Kaltluftabflusses für bestehende Bebauung durch Ausrichtung der Gebäude in Fließrichtung
Ausgleich des Verlusts des §32-Biotops Schlehenhecke (amtlich kartiert), einer Feldhecke (§32-Biotop, nicht amtlich kartiert) und eines periodisch wasserführenden Bachs
Einpassung der Gebäude in die Geländeform
landschaftsangepasste Gestaltung des neuen Ortsrands

- **Besonders zu beachtende Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren**

Artenschutzrechtliche Belange sind voraussichtlich betroffen

Ammerbuch - Poltringen

W 3.8 Wohnbaufläche "Holzweg" ca.0,8 ha



Ammerbuch - Poltringen

W 3.8 Wohnbaufläche "Holzweg" ca.0,8 ha

Planungsempfehlungen

- **Schwerpunkt landschaftsplanerischer Maßnahmen (siehe auch Umweltbericht)**

Hohlweg mit den Gehölzen als Ortsrandabschluss erhalten
Wiederverwendung von kulturfähigen Bodensubstraten
Wiederherstellung oder Verbesserung von Bodenfunktionen auf geeigneten Ausgleichsflächen
Kompensation des Verlusts des Feldkreuzes durch Erschließungsstraße
Landschaftsangepasste Gestaltung des neuen Ortsrands

- **Besonders zu beachtende Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren**

Artenschutzrechtliche Belange sind voraussichtlich betroffen

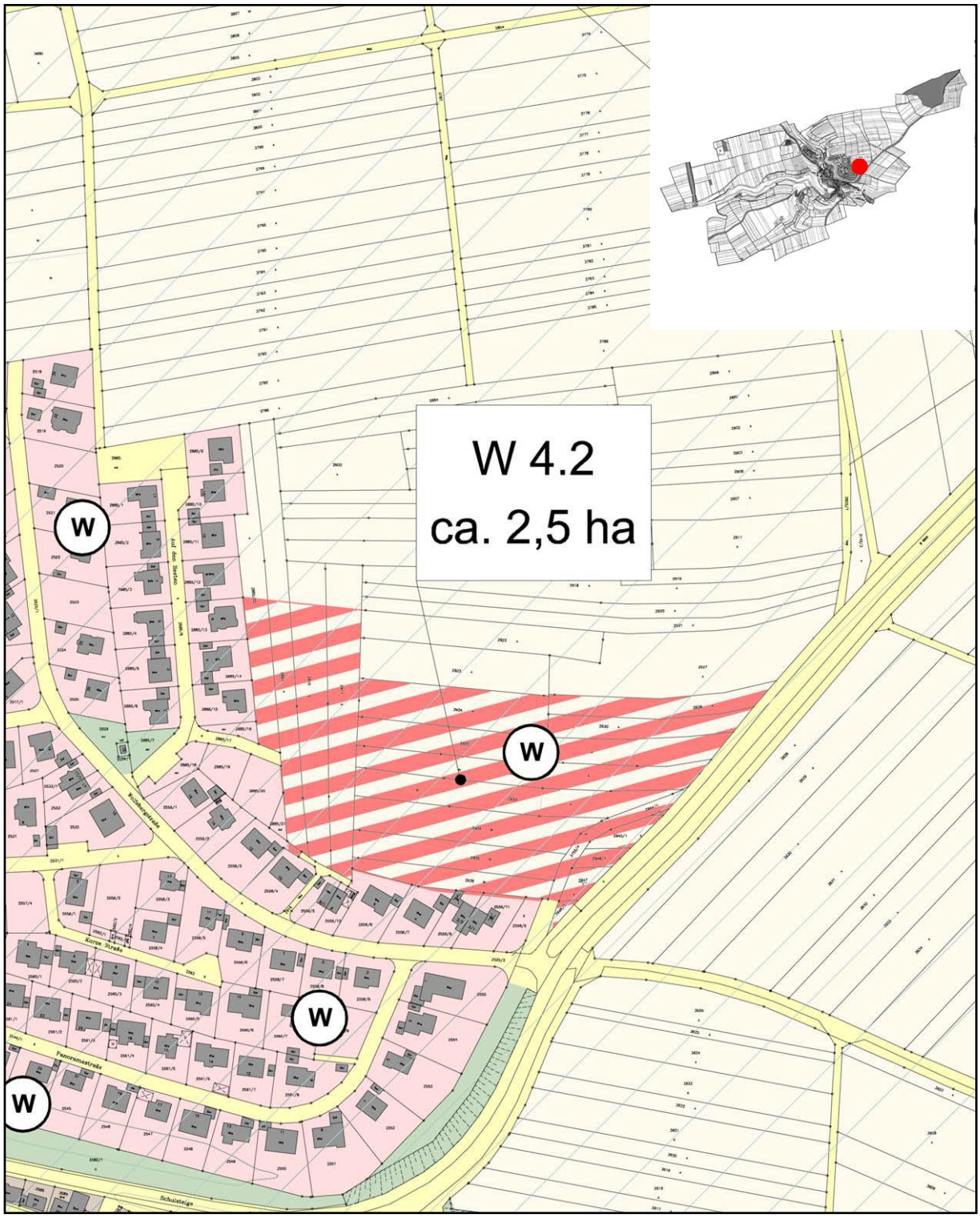
Hinweise

- **Denkmalschutz**

Vom östlich benachbarten Bereich "Holzwegäcker" stammen jungsteinzeitliche Siedlungsreste. Die Ausdehnung des Siedlungsareals ist unbekannt.

Ammerbuch - Reusten

W 4.2 Wohnbaufläche "Wolfsberg III" ca. 2,5 ha



Ammerbuch - Reusten

W 4.2 Wohnbaufläche "Wolfsberg III" ca. 2,5 ha

Planungsempfehlungen

- **Schwerpunkt landschaftsplanerischer Maßnahmen (siehe auch Umweltbericht)**

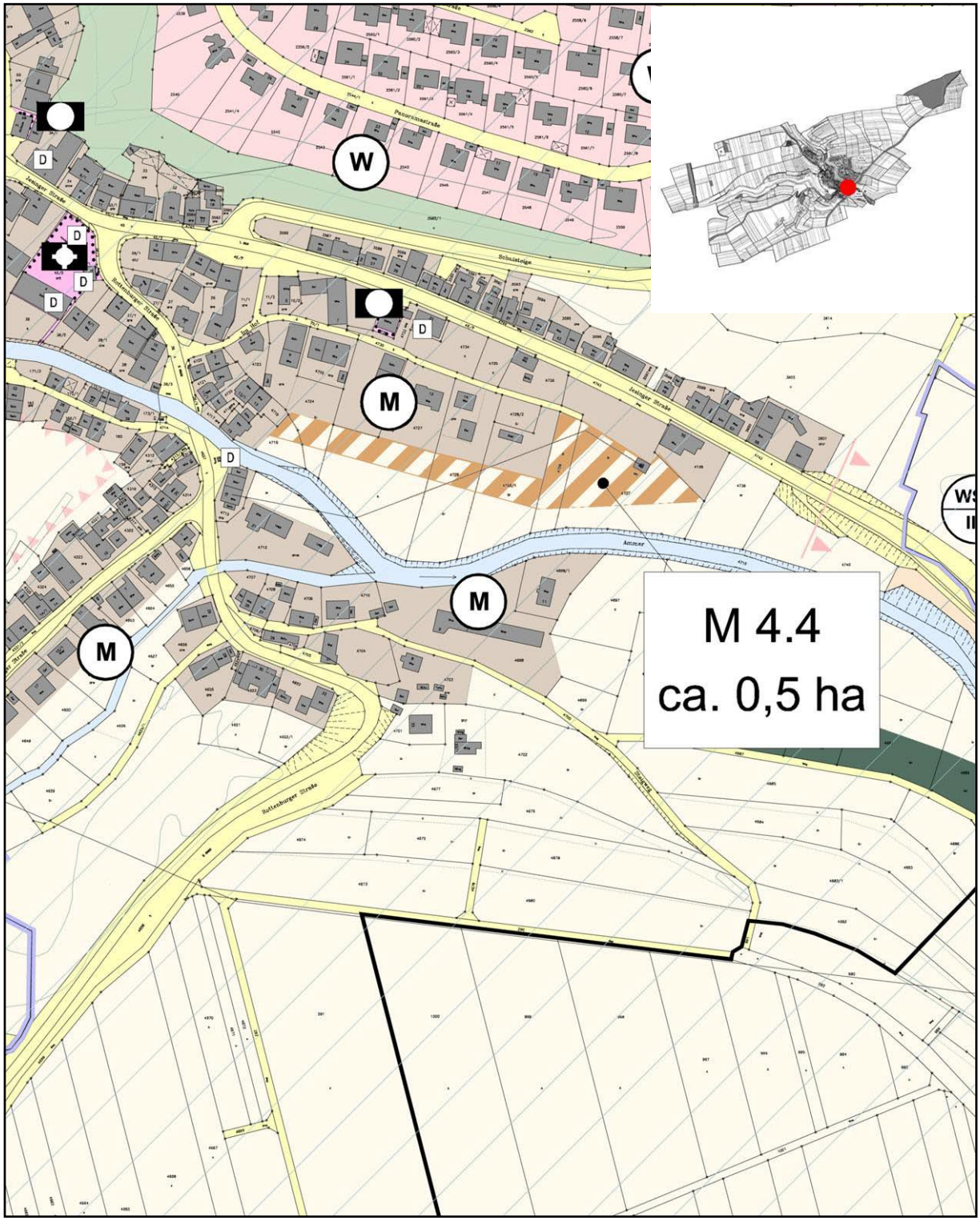
Wiederverwendung von kulturfähigen Bodensubstraten
Wiederherstellung oder Verbesserung von Bodenfunktionen auf geeigneten Ausgleichsflächen
Ausgleich des Verlusts von artenreichen Magerwiesen und Einzelbäumen
Einbindung der Bebauung/ Ausgleich der Störungen des Landschaftsbilds bzw. der Blickbeziehungen
landschaftsangepasste Gestaltung des neuen Ortsrands

- **Besonders zu beachtende Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren**

Verkehrslärmbelastung prüfen
Artenschutzrechtliche Belange sind voraussichtlich betroffen

Ammerbuch - Reusten

M 4.4 Mischbaufläche "Im Hof / Wässeresrain" ca. 0,5 ha



Ammerbuch - Reusten

M 4.4 Mischbaufläche "Im Hof / Wässeresrain" ca. 0,5 ha

Planungsempfehlungen

- **Schwerpunkt landschaftsplanerischer Maßnahmen (siehe auch Umweltbericht)**

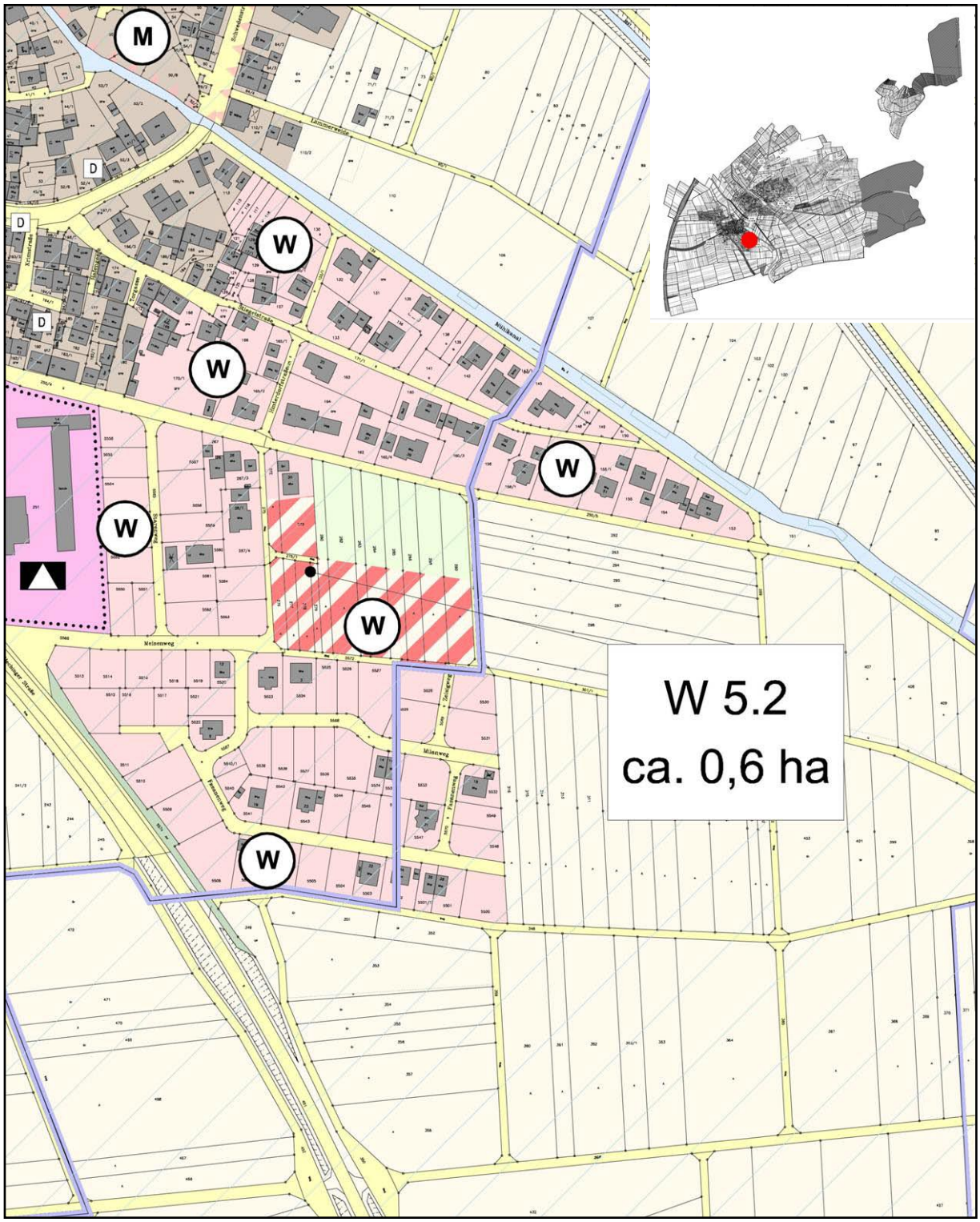
Bachlauf aufweiten und Störsteine einbringen, standortfremde Gehölze entfernen und durch standortgerechte ersetzen (vgl. Gewässerentwicklungsplan Ammer)
Ausgleich des Verlusts von Wiesen und Retentionsfläche in der Ammer-Aue, von Auwald der Bäche und von alten Bäumen
Einpassung der Gebäude in die Geländeform
Landschaftsangepasste Gestaltung des neuen Ortsrands

- **Besonders zu beachtende Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren**

Sofern Überschwemmungsgebiet, ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich
Genaue Wasserspiegellage für ein HQ 100 klären (Untersuchungen derzeit im Gange)
Lärmbelastung im Bereich der L 359 prüfen
Artenschutzrechtliche Belange sind voraussichtlich betroffen

Ammerbuch - Altingen

W 5.2 Wohnbaufläche "Breite Nord" ca. 0,6 ha



Ammerbuch - Altingen

W 5.2 Wohnbaufläche "Breite Nord" ca. 0,6 ha

Planungsempfehlungen

- **Schwerpunkt landschaftsplanerischer Maßnahmen (siehe auch Umweltbericht)**

Wiederverwendung von kulturfähigen Bodensubstraten
Wiederherstellung oder Verbesserung von Bodenfunktionen auf geeigneten Ausgleichsflächen

- **Besonders zu beachtende Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren**

Die Einrichtung der im Baugrundgutachten empfohlenen Entlastungsbrunnen und der damit verbundenen Eingriffe in den örtlichen Grundwasserhaushalt sind im Zuge der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung zu prüfen.

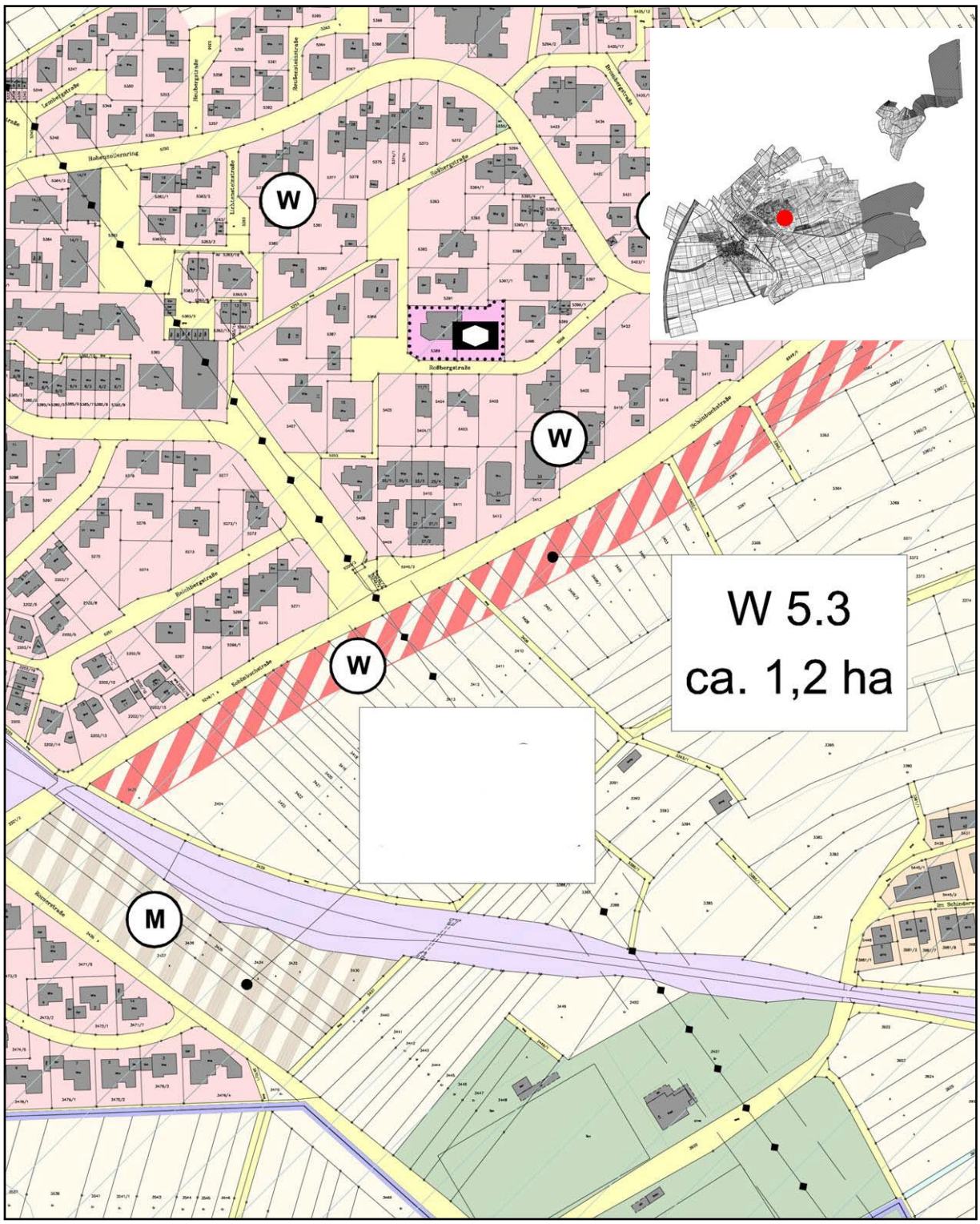
Hinweise

- **Denkmalschutz**

Aus dem Plangebiet, Bereich Flst. 280-283, sind römische Siedlungsreste bekannt, die auf einen Gutshof bislang unbekannter Ausdehnung hinweisen.

Ammerbuch - Altingen

W 5.3 Wohnbaufläche "Abrundung Schönbuchstraße" ca. 1,2 ha



Ammerbuch - Altingen

W 5.3 Wohnbaufläche "Abrundung Schönbuchstraße" ca. 1,2 ha

Planungsempfehlungen

- **Schwerpunkt landschaftsplanerischer Maßnahmen (siehe auch Umweltbericht)**

Wiederverwendung von kulturfähigen Bodensubstraten
Wiederherstellung oder Verbesserung von Bodenfunktionen auf geeigneten Ausgleichsflächen
Ausgleich des Verlusts von Magerwiesen und Streuobstbeständen, Einzelbäumen und Hecken
Kompensation der Störungen des Landschaftsbilds durch Erhalt von Elementen der Kulturlandschaft und durch Neupflanzungen

- **Besonders zu beachtende Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren**

Lärmbelastung durch die Bahnlinie prüfen
Artenschutzrechtliche Belange sind voraussichtlich betroffen

Ammerbuch - Altingen

W 5.8 Mischbaufläche "Römerstraße" ca. 1,0 ha

Ammerbuch - Altingen

W 5.8 Mischbaufläche "Römerstraße" ca. 1,0 ha

Planungsempfehlungen

- **Schwerpunkt landschaftsplanerischer Maßnahmen**

Wiederverwendung von kulturfähigen Bodensubstraten
Wiederherstellung oder Verbesserung von Bodenfunktionen auf geeigneten Ausgleichsflächen
Freihalten des Gewässerrandstreifens und naturnahe Gewässerumgestaltung, landschaftsangepasste Gestaltung des neuen Ortsrands

- **Besonders zu beachtende Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren**

Naturschutz- und wasserrechtliche Verbots- und Ausnahmeregelungen sind zu beachten (WSG Zone IIIB, Gewässerrandstreifen).
Die tatsächliche Lärmbelastung ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen

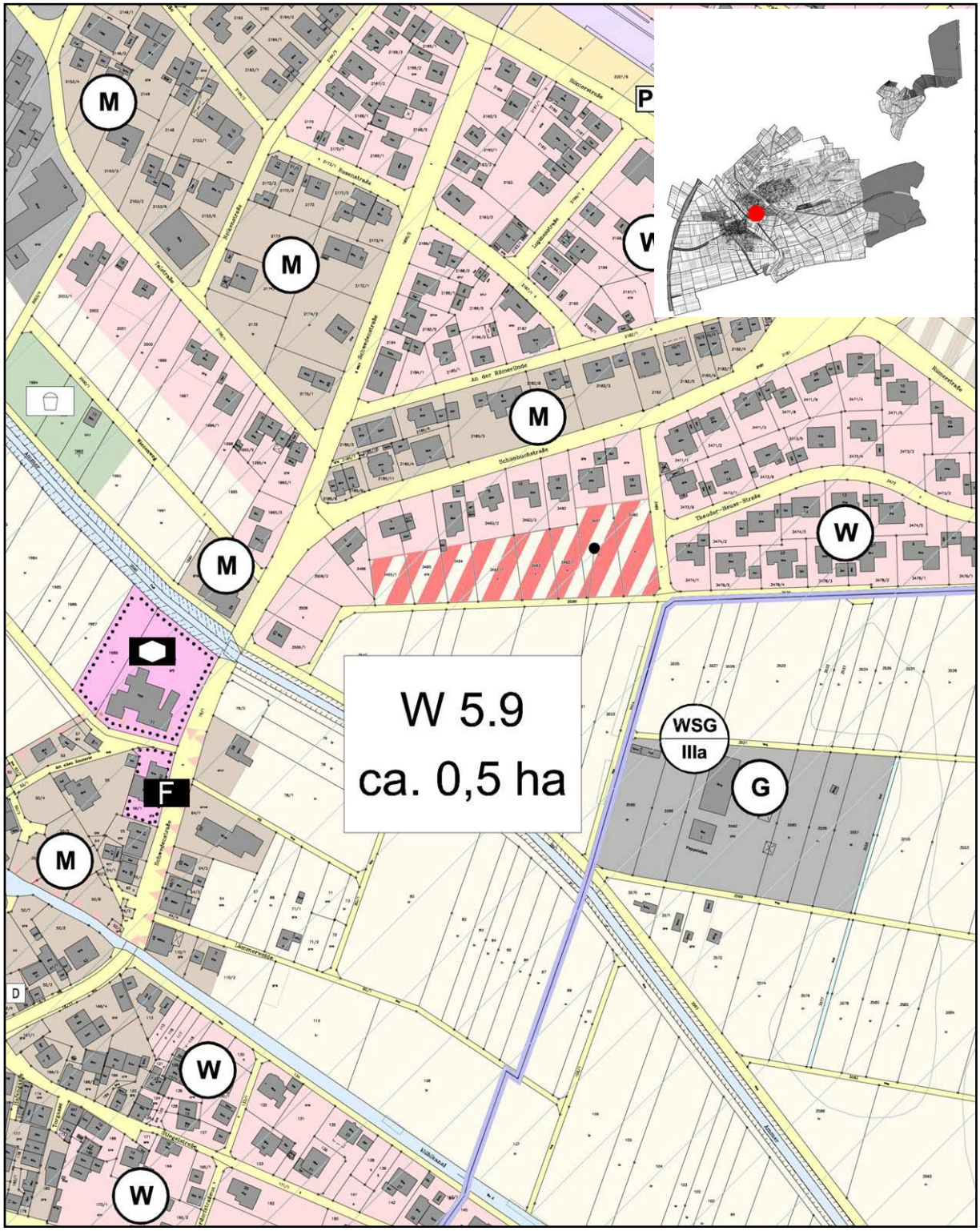
Hinweise

- **Denkmalschutz**

Römische Straße. Die genaue Trassenführung ist unbekannt.

Ammerbuch - Altingen

W 5.9 Wohnbaufläche "Schönbuchstraße Süd" ca. 0,5 ha



Ammerbuch - Altingen

W 5.9 Wohnbaufläche "Schönbuchstraße Süd" ca. 0,5 ha

Planungsempfehlungen

- **Schwerpunkt landschaftsplanerischer Maßnahmen (siehe auch Umweltbericht)**

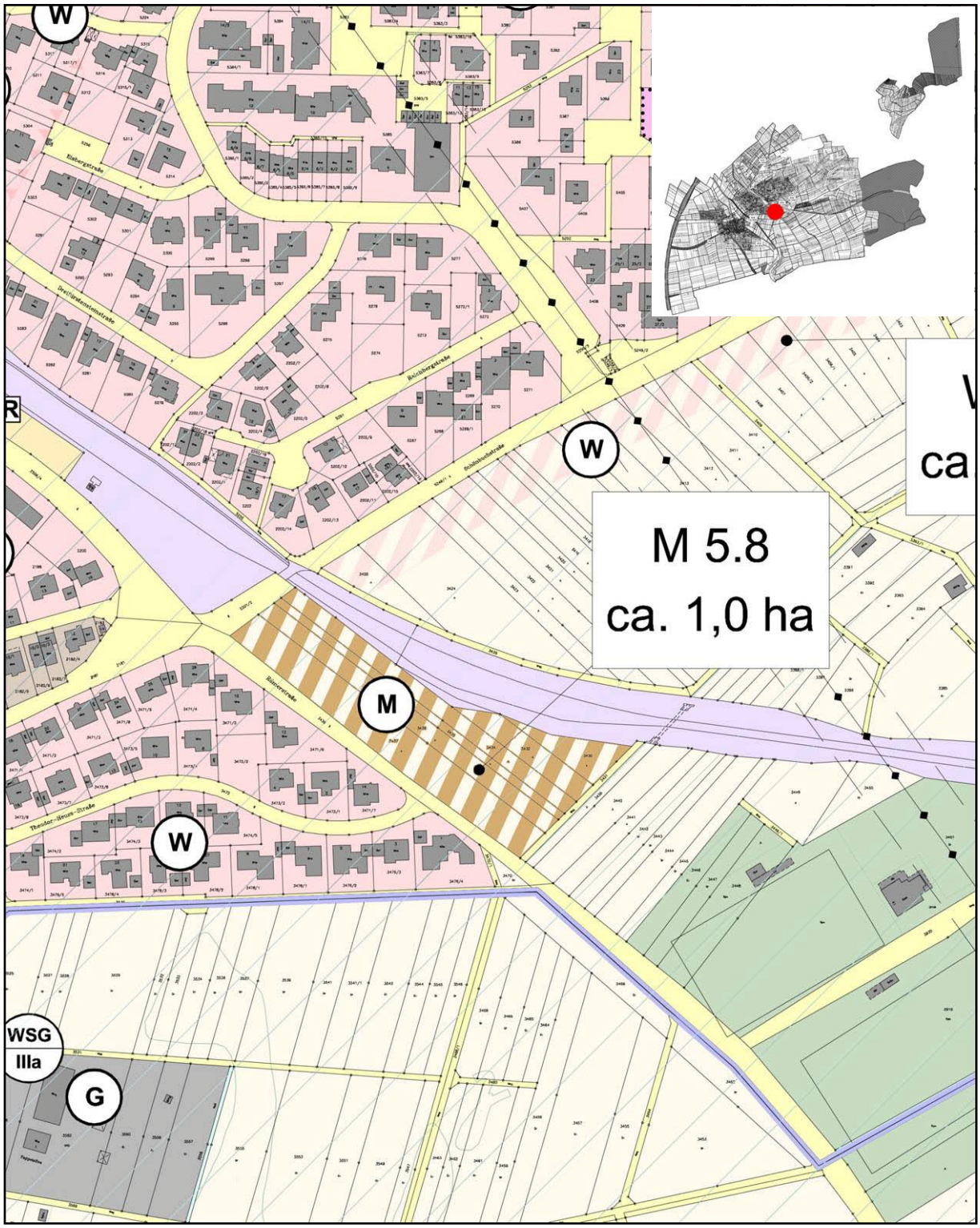
Wiederverwendung von kulturfähigen Bodensubstraten
Wiederherstellung oder Verbesserung von Bodenfunktionen auf geeigneten Ausgleichsflächen
Ausgleich des Verlusts von Retentionsflächen in der Aue

- **Besonders zu beachtende Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren**

Hochwassersituation klären

Ammerbuch - Altingen

M 5.8 Mischbaufläche "Römerstraße" ca. 1,0 ha



Ammerbuch - Altingen

M 5.8 Mischbaufläche "Römerstraße" ca. 1,0 ha

Planungsempfehlungen

- **Schwerpunkt landschaftsplanerischer Maßnahmen (siehe auch Umweltbericht)**

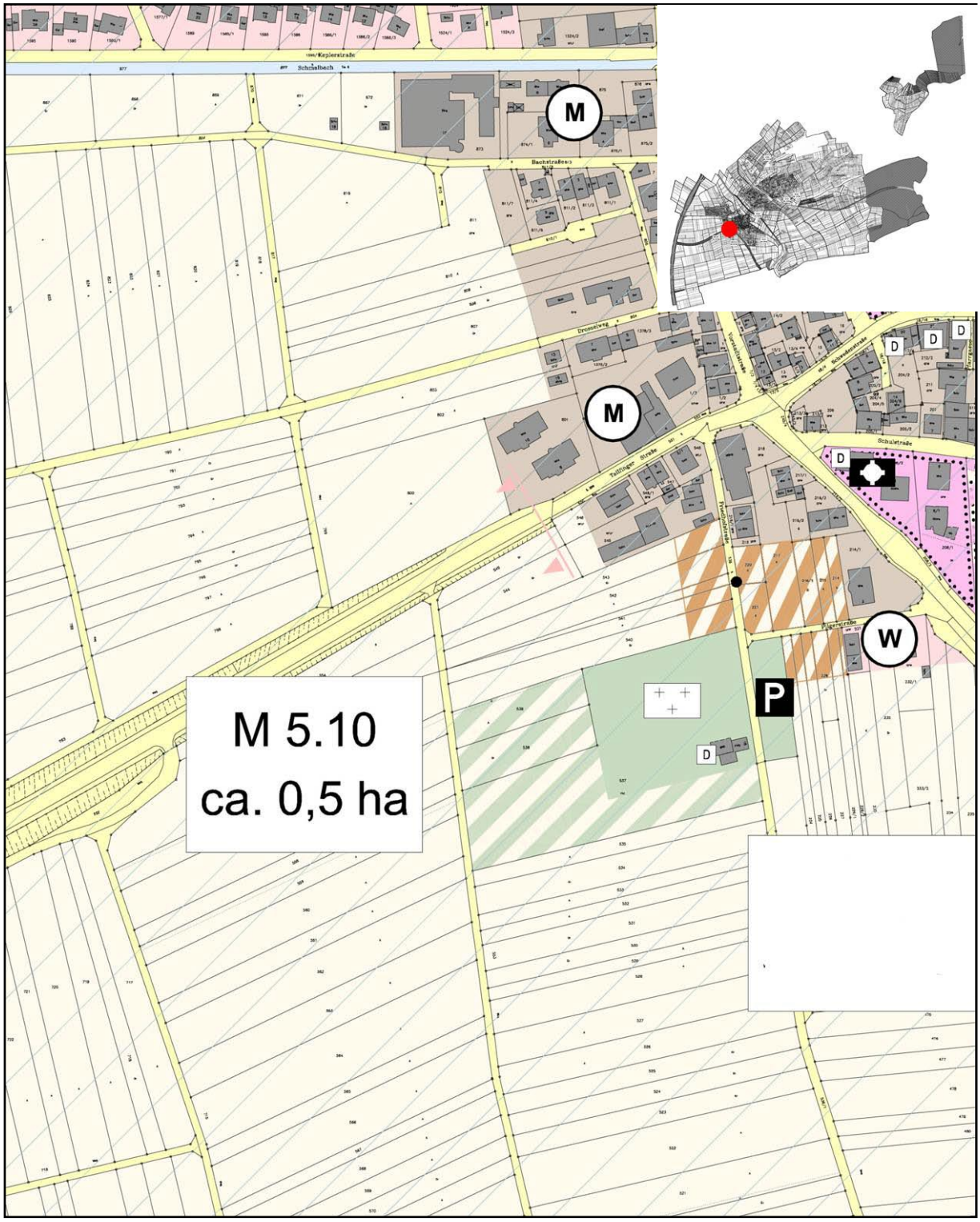
Wiederverwendung von kulturfähigen Bodensubstraten
Wiederherstellung oder Verbesserung von Bodenfunktionen auf geeigneten Ausgleichsflächen
Freihalten des Gewässerrandstreifens und naturnahe Gewässerumgestaltung, landschaftsangepasste Gestaltung des neuen Ortsrands

- **Besonders zu beachtende Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren**

Lärmbelastung durch Bahnlinie prüfen

Ammerbuch - Altingen

M 5.10 Mischbaufläche "Pilgerstraße / Friedhofstraße" ca. 0,5 ha



Ammerbuch - Altingen

M 5.10 Mischbaufläche "Pilgerstraße / Friedhofstraße" ca. 0,5 ha

Planungsempfehlungen

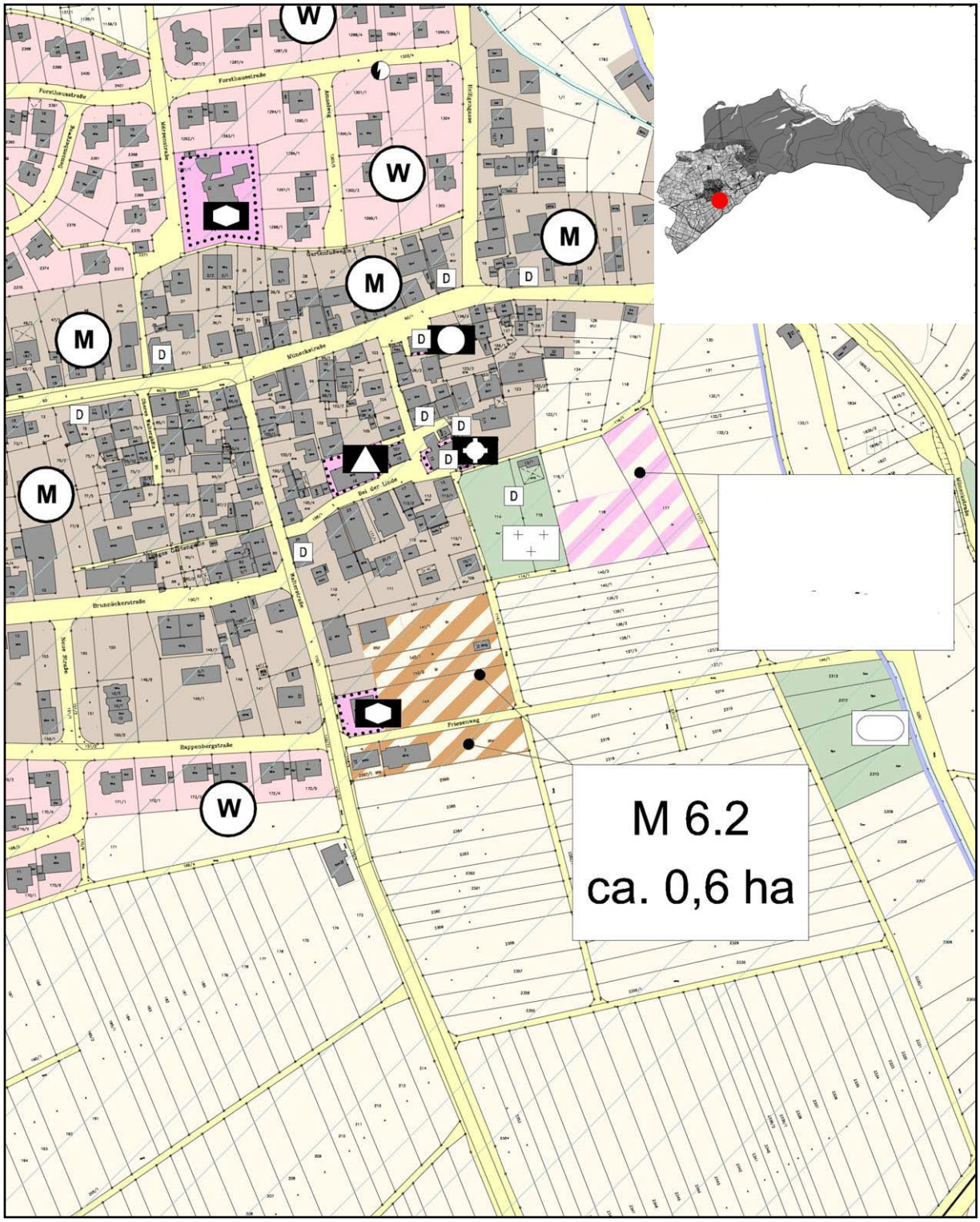
- **Schwerpunkt landschaftsplanerischer Maßnahmen (siehe auch Umweltbericht)**

Wiederverwendung von kulturfähigen Bodensubstraten
Wiederherstellung oder Verbesserung von Bodenfunktionen auf geeigneten Ausgleichsflächen
Landschaftsangepasste Gestaltung des neuen Ortsrands

Besonders zu beachtende Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren
Keine

Ammerbuch - Breitenholz

M 6.2 Mischbaufläche "Abrundung Kirchäcker" ca. 0,6 ha



Ammerbuch - Breitenholz

M 6.2	Mischbaufläche "Abrundung Kirchäcker"	ca. 0,6 ha

Planungsempfehlungen

- **Schwerpunkt landschaftsplanerischer Maßnahmen (siehe auch Umweltbericht)**

Wiederverwendung von kulturfähigen Bodensubstraten
Wiederherstellung oder Verbesserung von Bodenfunktionen auf geeigneten Ausgleichsflächen
Ausgleich des Verlusts von Streuobstbeständen
Kompensation der Störung des Orts- und Landschaftsbilds durch Begrünung

- **Besonders zu beachtende Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren**

Gebiet auf evtl. hohe Grundwasserstände überprüfen
Lärmbelastung durch die K 6916 prüfen
Artenschutzrechtliche Belange sind voraussichtlich betroffen.

8. Planung von Gewerbebauflächen

8.1 Neu ausgewiesene Gewerbebauflächen

Auf der Grundlage der Gemeindeentwicklungsplanung und den darin entwickelten Vorstellungen, eine Konzentration der Gewerbeflächen in Altingen beim Gebiet "Hagen" anzustreben, wurden weitere Gewerbeflächen nur als Arrondierung vorhandener Flächen vorgesehen. Aus dem wirksamen Flächennutzungsplan wurden nicht erschlossene Flächen in die Überlegungen einbezogen (insbesondere die Fläche "Spießlesäcker" in Pfäffingen). Auch diese Flächen wurden einer vertiefenden stadt- und landschaftsplanerischen Prüfung unterzogen. Die Mischbauflächen wurden zur Hälfte in Ansatz gebracht.

Entringen		
M 1.6	Hindenburgstraße	0,3 ha (50 %)
G 1.7	Brunnenhäusle West	1,5 ha
Pfäffingen		
G 2.5	Spiesslesäcker	4,4 ha
Poltringen		
G 3.2	Auchtert	0,5 ha
G 3.3	Wasenbreite	1,5 ha
Reusten		
M 4.4	Im Hof/Wässeresrain	0,2 ha (50 %)
Altingen		
G 5.5	Hagen III/IV	10,8 ha
M 5.8	Römerstraße	0,5 ha (50 %)
M 5.10	Pilgerstraße / Friedhofstraße	0,2 ha (50 %)
Breitenholz		
M 6.2	Abrundung Kirchäcker	0,3 ha (50 %)
Summe:		**20,2 ha**

8.1.1 Bilanzierung Prognose - Neuausweisungen

Eine Gegenüberstellung zeigt, dass die geplanten Neuausweisungen etwa in der Mitte der errechneten Bedarfsspanne liegen.

			Summe	Baulücken		Bedarf	Saldo
				Baugebiete	Ortslage		
Entringen M 1.6 Hindenburgstraße 0,3 ha (50 %) G 1.7 Brunnenhäusle West 1,5 ha			1,8 ha	0,0 ha	0,0 ha		
Pfäffingen G 2.5 Spieslesäcker 4,4 ha			4,4 ha	0,0 ha	0,0 ha		
Poltringen G 3.2 Auchtert 0,5 ha G 3.3 Wasenbreite 1,5 ha			2,0 ha	0,0 ha	0,0 ha		
Reusten M 4.4 Im Hof/Wässeresrain 0,2 ha (50 %)			0,2 ha	0,0 ha	0,0 ha		
Altingen G 5.5 Hagen III/IV 10,8 ha M 5.8 Römerstraße 0,5 ha (50 %) M 5.10 Pilgerstraße / Friedhofstraße 0,2 ha (50 %)			11,5 ha	0,0 ha	0,0 ha		
Breitenholz M 6.2 Abrundung Kirchäcker 0,3 ha (50 %)			0,2 ha				
			20,2 ha	**0 ha**	**0 ha**	**18–23 ha**	**0**

8.2 Einzeldarstellung der geplanten Gewerbebauflächen

8.2.1 Beurteilung der geplante baulichen Nutzung

Im Zuge der Umweltprüfung wurden alle Flächenalternativen für geplante Bauflächen in einer Gesamtschau zusammenfassend beurteilt. Diese Beurteilung erfolgte im Rahmen der Bearbeitung des Vorentwurfs. Anregungen aus der Landschaftsplanung und der frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden wurden bei der Weiterbearbeitung abgewogen und weitgehend berücksichtigt. Die nachfolgenden Tabellen sind bereits um die ausgeschiedenen Flächenalternativen bereinigt.

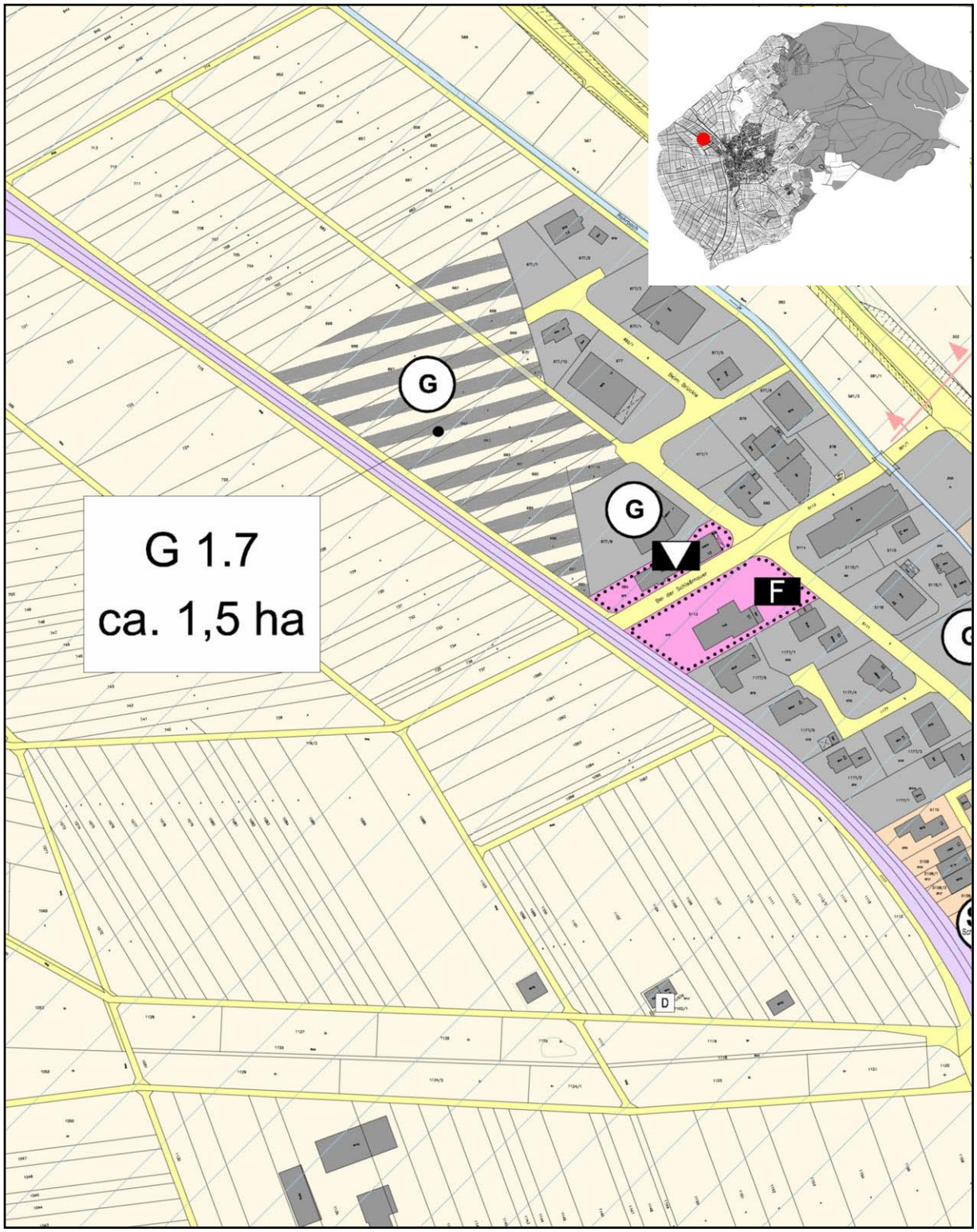
	Name	**Voraussichtliche Umweltauswirkungen**						**Gesamt-beurteilung**	
		Boden	**Grund- und Ober-flächen-wasser**	**Klima/ Luft, Mensch/ Gesund-heit**	**Arten und Biotope/ Biolog. Vielfalt**	**Land-schaft/ Erho-lung**	**Kultur-/ Sach-güter**		
		Gemarkung Entringen							
G	**G 1.7** **Brunnenhäusle West**								
		Gemarkung Pfäffingen							
G	**G 2.4** **Spießlesäcker**							Die Ausgrenzung empfindlicher Landschaftsteile ist erforderlich	Übernahme aus FNP 1990
		Gemarkung Poltringen							
G	**G 3.3** **Wasenbreite**							Die Ausgrenzung empfindlicher Landschaftsteile ist erforderlich	
G	**G 3.2** **Auchtert**								
		Gemarkung Altingen							
G	**G 5.5** **Hagen III und IV**							Die Ausgrenzung empfindlicher Landschaftsteile ist erforderlich	

8.2.2 Einzeldarstellung

Im Folgenden werden die künftigen Bauflächen einzeln dargestellt.

Ammerbuch - Entringen

G 1.7 Gewerbebaufläche "Brunnenhäusle West" ca. 1,5 ha



Ammerbuch - Entringen

G 1.7 Gewerbebaufläche "Brunnenhäusle West" ca. 1,5 ha

Planungsempfehlungen

- **Schwerpunkt landschaftsplanerischer Maßnahmen (siehe auch Umweltbericht)**

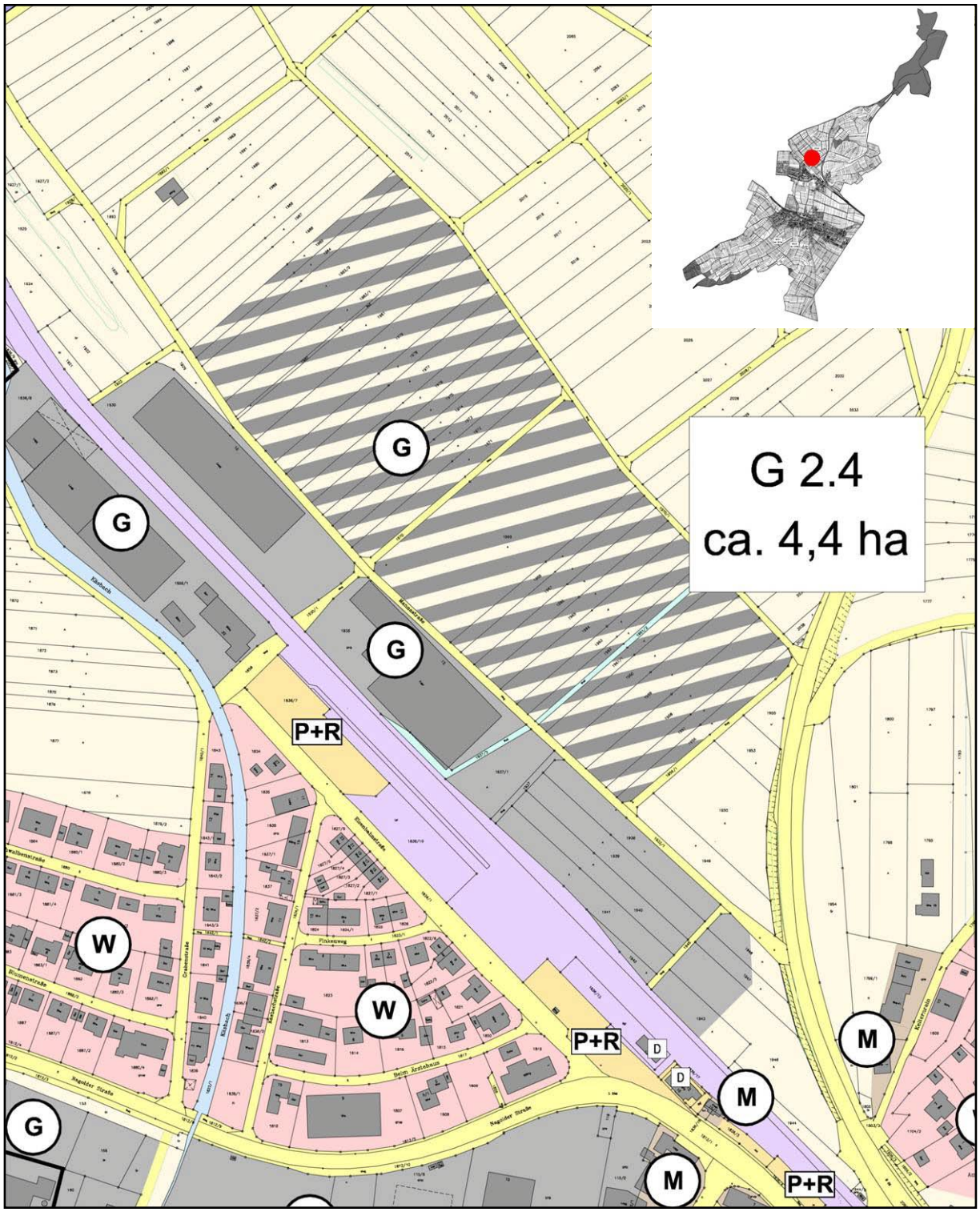
Wiederverwendung von kulturfähigen Bodensubstraten
Wiederherstellung oder Verbesserung von Bodenfunktionen auf geeigneten Ausgleichsflächen
Landschaftsangepasste Gestaltung des neuen Ortsrands

- **Besonders zu beachtende Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren**

Keine

- **Ammerbuch - Pfäffingen**

G 2.4 Gewerbebaufläche "Spießlesäcker" ca. 4,4 ha



Ammerbuch - Pfäffingen

G 2.4 Gewerbebaufläche "Spießlesäcker" ca. 4,4 ha

Planungsempfehlungen

- **Schwerpunkt landschaftsplanerischer Maßnahmen (siehe auch Umweltbericht)**

Wiederverwendung von kulturfähigen Bodensubstraten
Wiederherstellung oder Verbesserung von Bodenfunktionen auf geeigneten Ausgleichsflächen
Bach naturnah gestalten, morphologische Aue/ Tiefenlinie als Retentionsfläche gestalten
Entwicklung von Gewässerrandstreifen mit naturnaher Vegetation, Gewässerrandstreifen in umweltverträgliche Gebietsentwässerung integrieren
landschaftsangepasste Gestaltung des neuen Ortsrands
Ausgleich des Verlusts von Retentionsfläche

- **Besonders zu beachtende Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren**

Keine

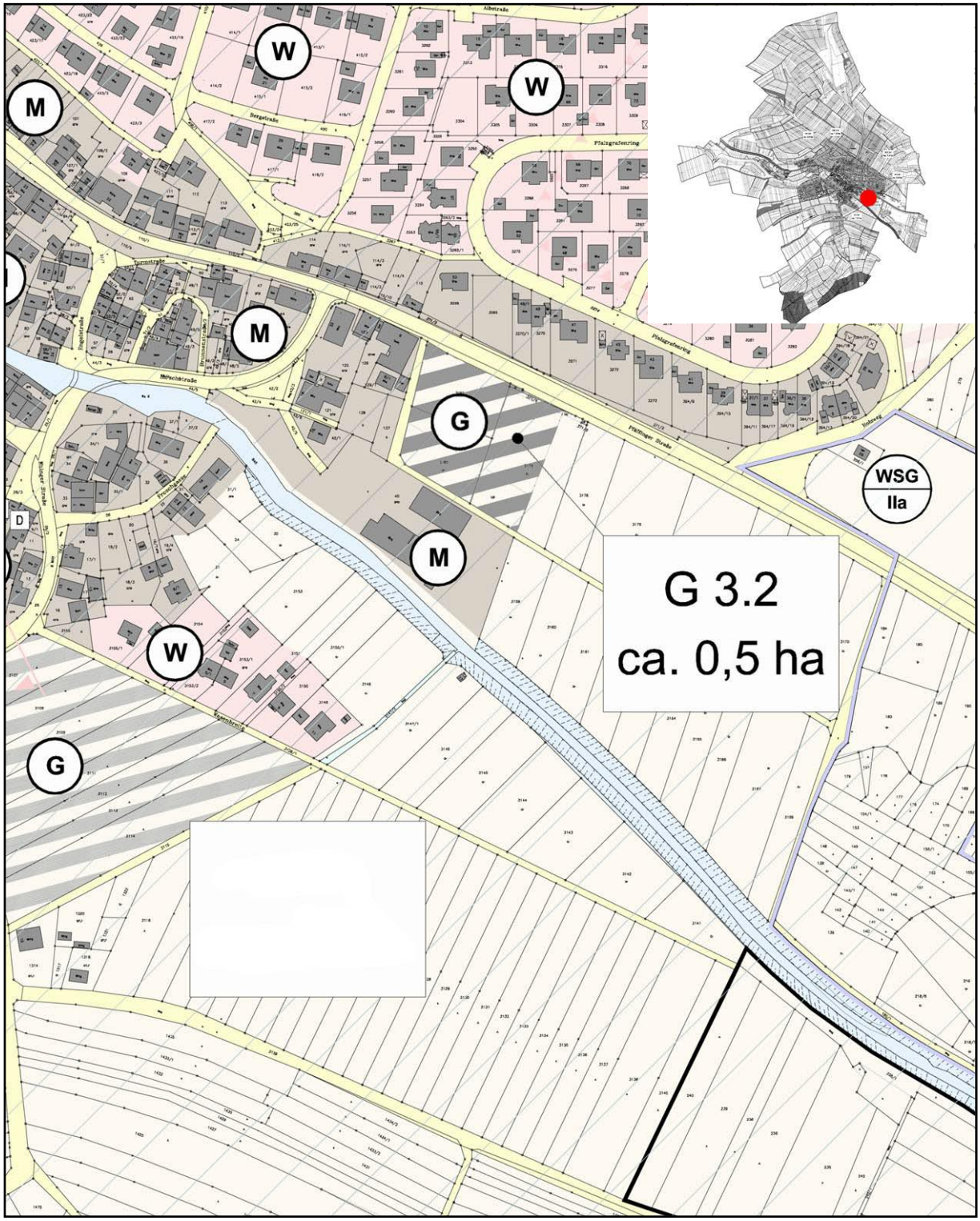
Hinweise

- **Denkmalschutz**

Aus dem Nahbereich des Planungsareals sind nordwestlich vom Bereich "Holzweg" Grabfunde der Frühlatènezeit sowie vom Bereich "Obere Spießlesäcker" nordöstlich des Planungsareals Siedlungsreste der Bronzezeit bekannt.

Ammerbuch - Poltringen

G 3.2 Gewerbebaufläche "Auchert" ca. 0,5 ha



Ammerbuch - Poltringen

G 3.2 Gewerbebaufläche "Auchert" ca. 0,5 ha

Planungsempfehlungen

- **Schwerpunkt landschaftsplanerischer Maßnahmen (siehe auch Umweltbericht)**

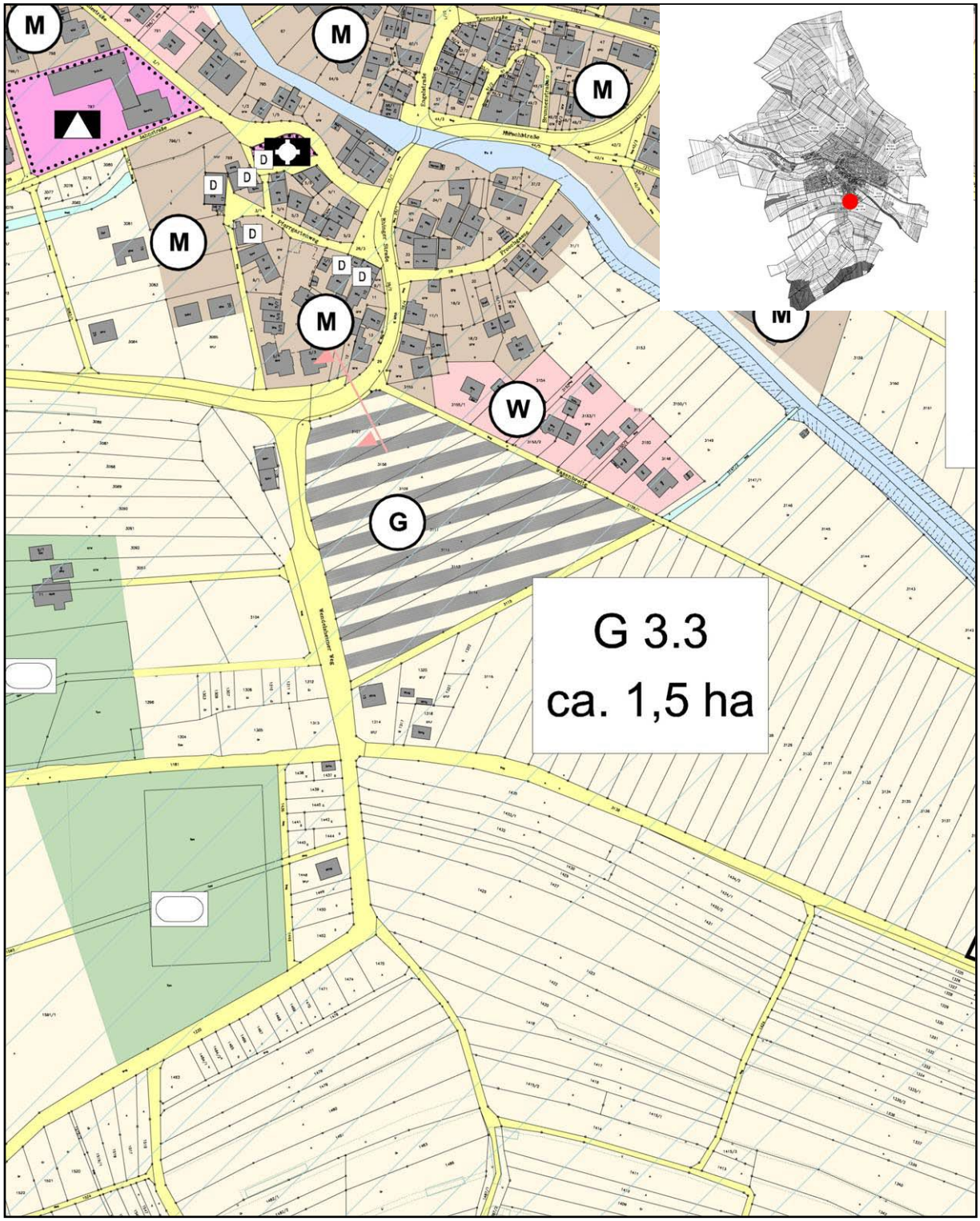
Unter Umständen sind Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers erforderlich
Wiederverwendung von kulturfähigen Bodensubstraten
Wiederherstellung oder Verbesserung von Bodenfunktionen auf geeigneten Ausgleichsflächen
Ausgleich des Verlusts der Feldhecke und des Röhrichts (§32-Biotop, nicht amtlich kartiert)
Ausgleich des Verlusts von Aueflächen
Gestaltung des Ortsrandes im Osten

- **Besonders zu beachtende Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren**

Grundwasserverhältnisse und Funktion als Überschwemmungsgebiet überprüfen
Erhalt der geschützten Biotope prüfen

Ammerbuch - Poltringen

G 3.3 Gewerbebaufläche "Wasenbreite" ca. 1,5 ha



Ammerbuch - Poltringen

G 3.3	Gewerbebaufläche "Wasenbreite"	ca. 1,5 ha

Planungsempfehlungen

- **Schwerpunkt landschaftsplanerischer Maßnahmen (siehe auch Umweltbericht)**

Wiederverwendung von kulturfähigen Bodensubstraten
Wiederherstellung oder Verbesserung von Bodenfunktionen auf geeigneten Ausgleichsflächen
Bach naturnah gestalten und Gewässerrand freihalten
Ausgleich des Verlusts von Retentionsfläche
Einpassung von Gewerbegebäuden in die Landschaft, landschaftsangepasste Gestaltung des neuen Ortsrands

- **Besonders zu beachtende Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren**

Die Auswirkungen des möglichen Lieferverkehrs auf die Wohngebiete sind derzeit nicht prognostizierbar. Bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben muss dieser Aspekt besondere Beachtung finden.

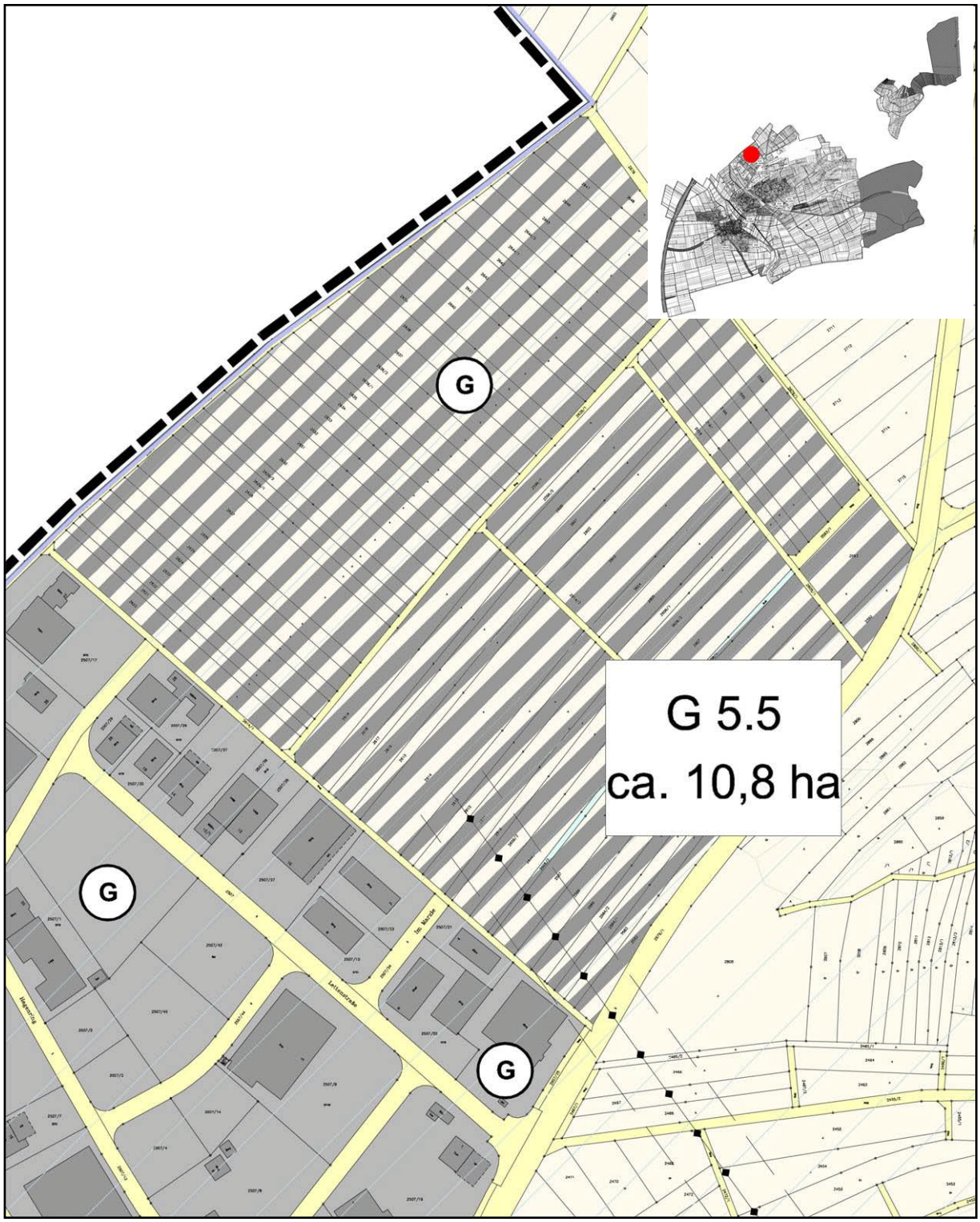
Hinweise

- **Denkmalschutz**

Aus unmittelbar südlicher Nachbarschaft (Bereich Flst. 1317 – 1322, 3116) sind jungsteinzeitliche Siedlungsreste bekannt. Es ist zu erwarten, dass sich das Siedlungsareal in das Planungsgebiet erstreckt.

Ammerbuch - Altingen

G 5.5 Gewerbebaufläche "Hagen " ca. 10,8 ha



Ammerbuch - Altingen

G 5.5 Gewerbebaufläche "Hagen " ca. 10,8 ha

Planungsempfehlungen

- **Schwerpunkt landschaftsplanerischer Maßnahmen (siehe auch Umweltbericht)**

Wiederverwendung von kulturfähigen Bodensubstraten
Wiederherstellung oder Verbesserung von Bodenfunktionen auf geeigneten Ausgleichsflächen
Gewässerrand im Nordosten freihalten und verdoltes Gewässer öffnen. Im Zuge der Erschließung Bachlauf naturnah gestalten
Ausgleich der Störungen des Landschaftsbilds durch umfangreiche Begrünung
Landschaftsangepasste Gestaltung des neuen Ortsrands

- **Besonders zu beachtende Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren**

Verlauf des verdolten / verschütteten Bachlaufs ist unbekannt und daher zu erkunden.

9. Planung sonstiger Bauflächen

Bei den sonstigen Bauflächen handelt es sich um kleinere Flächen zur Schaffung neuer oder Arrondierung vorhandener Infrastruktureinrichtungen.

9.1 Neu ausgewiesene Sonder- und Gemeinbedarfsbauflächen

Der größte Flächenanteil resultiert aus der Diskussion um einen Schulstandort in Ammerbuch. Dafür sind im wirksamen Flächennutzungsplan zwei Flächen in Entringen und Poltringen dargestellt. Diese beiden Flächen sollen als Reserveflächen für Gemeindbedarfseinrichtungen oder als Sonderbauflächen für zukünftige Bildungs- und Kommunikationseinrichtungen weiterhin dargestellt werden. An eine Erschließung ist derzeit nicht gedacht; mit den zu erwartenden Veränderungen im schulischen Bereich oder durch die Globalisierung (z.B. weitere Internationalisierung, Folgenutzungen Neue Messe Stuttgart, neue Ausbildungsprofile) könnte eine solche planungsrechtlich abgesicherte Fläche neue Bedeutung für Ammerbuch erhalten.

Entringen			
GB	1.8	Ob dem Bahnhof (Bildung)	8,0 ha
Poltringen			
SO	3.4	Straßenäcker/Obere Betten (Bildung, Kommunikation)	7,9 ha
GB	3.5	Festplatz	1,8 ha
Altingen			
GB	5.12	Schulerweiterung	0,4 ha
Breitenholz			
SO	6.4	Erweiterung Schuppengebiet	0,1 ha
GB	6.5	Bürgersaal, Parkplatz	0,4 ha
Summe			**18,6 ha**

9.1.1 Einzeldarstellung der geplanten sonstigen Bauflächen

9.1.1.1 Beurteilung der geplanten baulichen Nutzung

Im Zuge der Umweltprüfung wurden alle Flächenalternativen für geplante Bauflächen in einer Gesamtschau zusammenfassend beurteilt. Diese Beurteilung erfolgte im Rahmen der Bearbeitung des Vorentwurfs. Anregungen aus der Landschaftsplanung und der frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden wurden bei der Weiterbearbeitung abgewogen und weitgehend berücksichtigt. Die nachfolgenden Tabellen sind bereits um die ausgeschiedenen Flächenalternativen bereinigt.

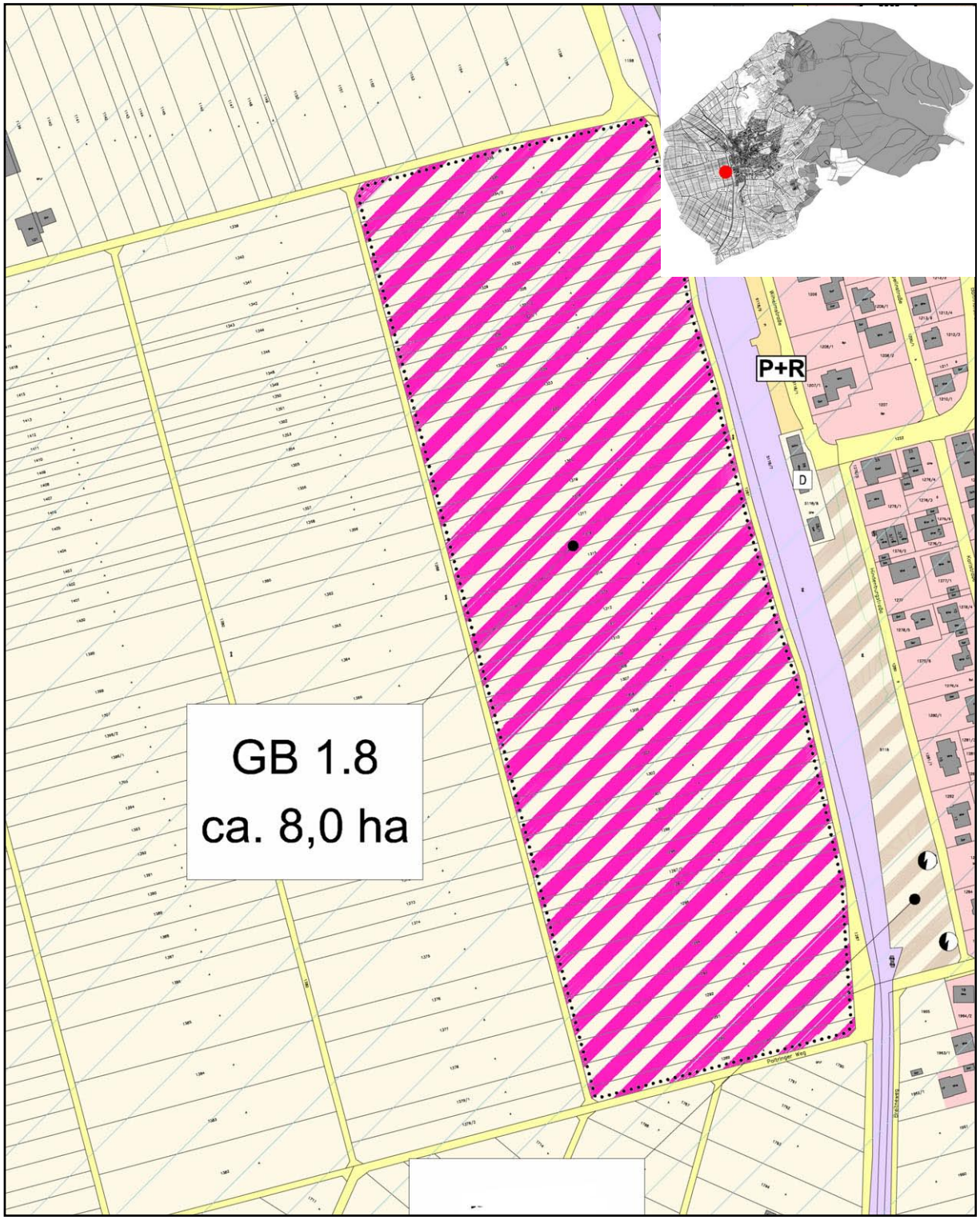
	Name	Voraussichtliche Umweltauswirkungen						Gesamt-beurteilung	
		Boden	Grund- und Ober-flächen-wasser	Klima/ Luft, Mensch/ Gesund-heit	Arten und Biotope/ Biolog. Vielfalt	Land-schaft/ Erho-lung	Kultur-/ Sach-güter		
		Gemarkung Entringen							
GB	**GB 1.8** **Ob dem Bahnhof**							Die Ausgrenzung empfindlicher Landschaftsteile ist erforderlich	reduziert
		Gemarkung Poltringen							
SO, GB	**SO 3.4 / GB 3.5** **Straßenäcker/ Obere Betten**							Die Ausgrenzung empfindlicher Landschaftsteile ist erforderlich	
		Gemarkung Altingen							
Gr	**Erweiterung Friedhof**								
GB	**GB 5.12** **Schulerweiterung**								
		Gemarkung Breitenholz							
SO	**SO 6.4** **Erweiterung Schuppengebiet**							FFH/SPA-Verträglichkeits-prüfung, NSG!	
GB	**GB 6.5** **Bürgersaal, Parkplatz**							Die Ausgrenzung empfindlicher Landschaftsteile ist erforderlich	

9.1.1.2 Einzeldarstellung

Im Folgenden werden die künftigen Bauflächen einzeln dargestellt.

Ammerbuch - Entringen

GB 1.8 Gemeinbedarfsfläche "Ob dem Bahnhof" ca.8,0 ha



Ammerbuch - Entringen

GB 1.8 Gemeinbedarfsfläche "Ob dem Bahnhof" ca.8,0 ha

Planungsempfehlungen

- **Schwerpunkt landschaftsplanerischer Maßnahmen (siehe auch Umweltbericht)**

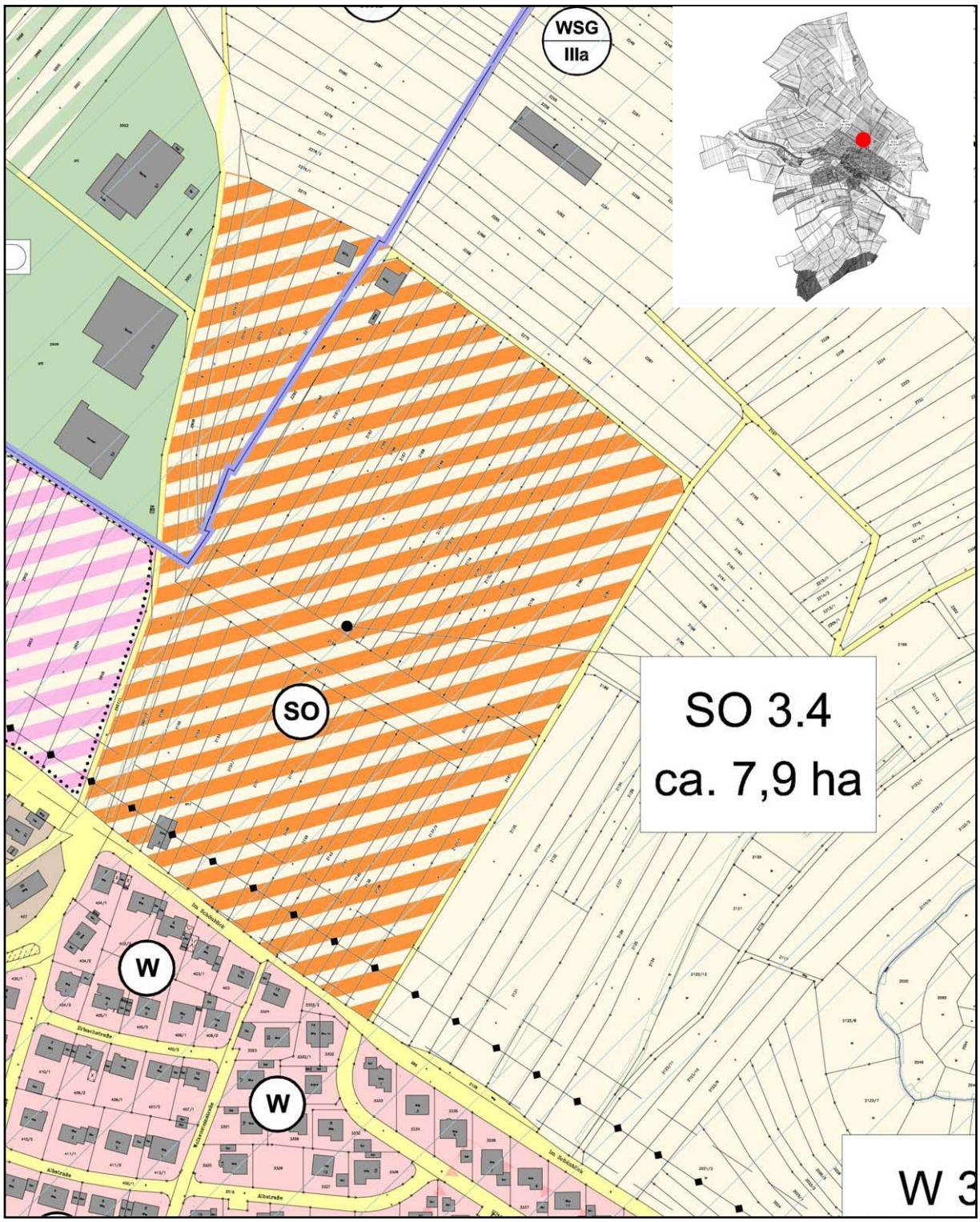
Wiederverwendung von kulturfähigen Bodensubstraten
Wiederherstellung oder Verbesserung von Bodenfunktionen auf geeigneten Ausgleichsflächen
Kaltluftabfluss durch Gebäudeausrichtung längs zur Fließrichtung gewährleisten
Beschränkung der Gebäudehöhen, Einbindung großer Gebäude in die Landschaft, Berücksichtigung von Blickbeziehungen (Schönbuchtrauf, Spitzberg)
landschaftsangepasste Gestaltung des neuen Ortsrands

- **Besonders zu beachtende Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren**

Lärmbelastung entlang der Bahnlinie und mögliche Geruchsbelastung ist bei verbindlicher Bauleitplanung zu prüfen

Ammerbuch - Poltringen

SO 3.4 Sondergebietsfläche "Bildung, Kommunikation Straßenäcker" ca. 7,9 ha



Ammerbuch - Poltringen

SO 3.4 Sondergebietsfläche "Bildung, Kommunikation Straßenäcker" ca. 7,9 ha

Die Fläche war mit anderen Zweckbestimmungen und etwas veränderter Abgrenzung bereits im FNP 1997 enthalten.

Planungsempfehlungen

- **Schwerpunkt landschaftsplanerischer Maßnahmen (siehe auch Umweltbericht)**

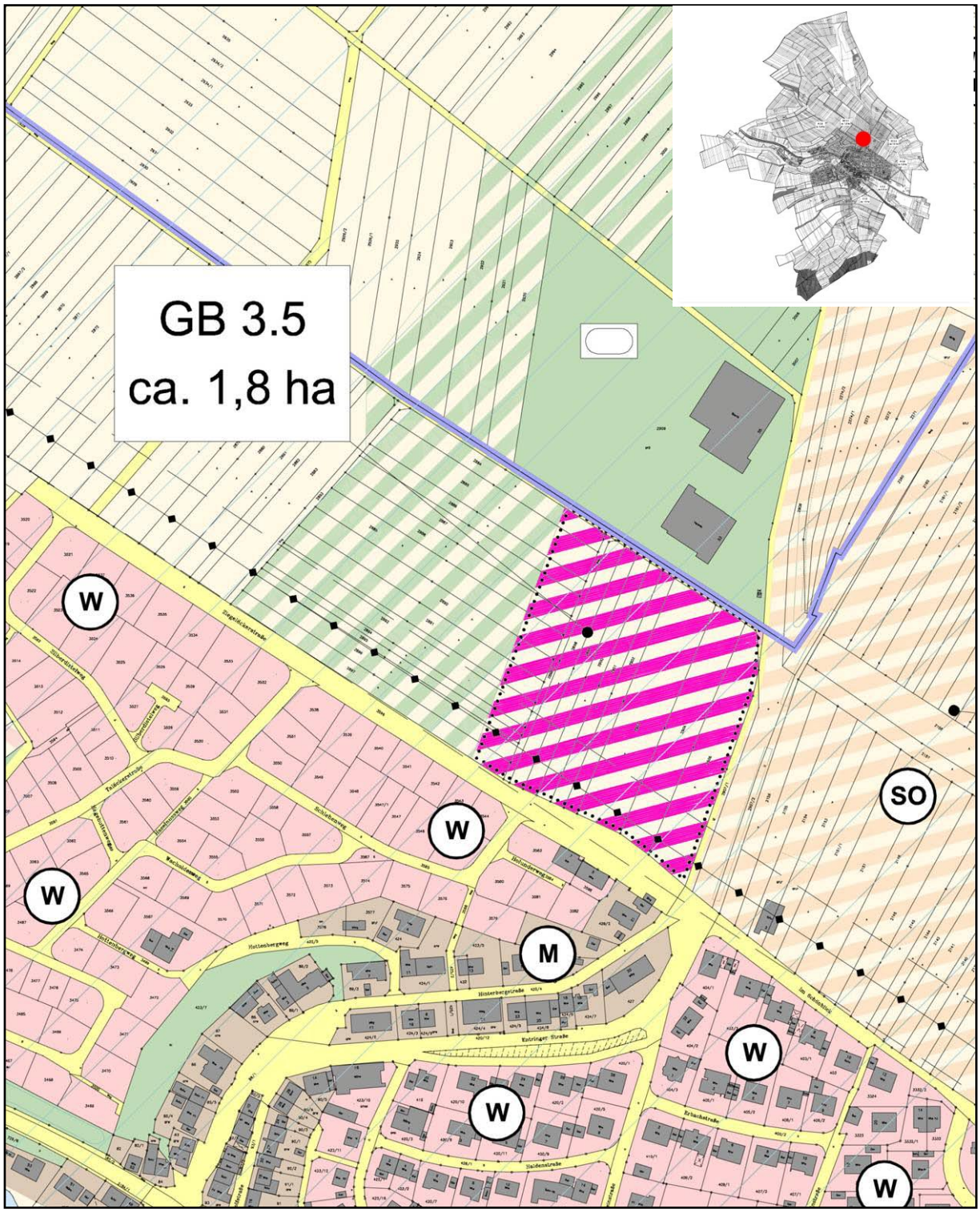
Wiederverwendung von kulturfähigen Bodensubstraten
Wiederherstellung oder Verbesserung von Bodenfunktionen auf geeigneten Ausgleichsflächen
Ausgleich des Verlusts von §32-Biotopen und Kulturlandschaftselementen
Einbindung großer Gebäude in die Landschaft, landschaftsangepasste Gestaltung des neuen Ortsrands, Berücksichtigung von Blickbeziehungen
Ausgleich des Verlusts von Erholungsinfrastruktur
Ausgleich des Verlusts von Kaltluftentstehungsflächen

- **Besonders zu beachtende Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren**

Keine

Ammerbuch - Poltringen

GB 3.5 Gemeinbedarfsfläche "Festplatz" ca. 1,8 ha



Ammerbuch - Poltringen

GB 3.5 Gemeinbedarfsfläche "Festplatz" ca. 1,8 ha

Die Fläche war mit etwas veränderter Abgrenzung bereits im FNP 1997 enthalten.

Planungsempfehlungen

- **Schwerpunkt landschaftsplanerischer Maßnahmen (siehe auch Umweltbericht)**

Wiederverwendung von kulturfähigen Bodensubstraten
Wiederherstellung oder Verbesserung von Bodenfunktionen auf geeigneten Ausgleichsflächen
Ausgleich des Verlusts von §32-Biotopen und Kulturlandschaftselementen
Einbindung großer Gebäude in die Landschaft, landschaftsangepasste Gestaltung des neuen Ortsrands, Berücksichtigung von Blickbeziehungen
Ausgleich des Verlusts von Erholungsinfrastruktur
Ausgleich des Verlusts von Kaltluftentstehungsflächen

- **Besonders zu beachtende Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren**

Keine

Ammerbuch – Altingen

Erweiterung Schule 0,4 ha

Die Fläche war bereits im FNP 1997 enthalten.

Planungsempfehlungen

- **Schwerpunkt landschaftsplanerischer Maßnahmen (siehe auch Umweltbericht)**

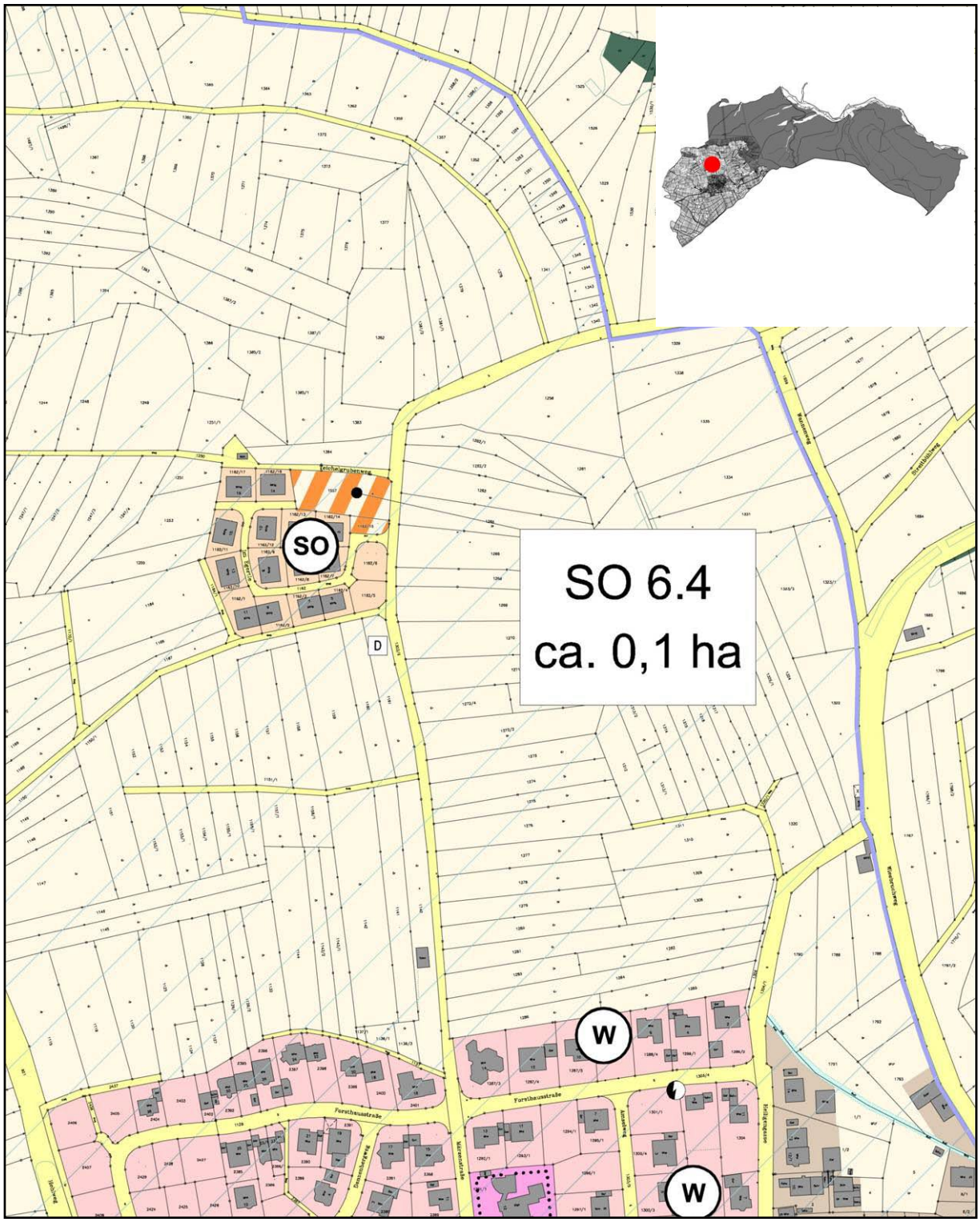
Wiederverwendung von kulturfähigen Bodensubstraten
Wiederherstellung oder Verbesserung von Bodenfunktionen auf geeigneten Ausgleichsflächen

- **Besonders zu beachtende Umweltbelange im Bauleitplanverfahren**

Keine

Ammerbuch - Breitenholz

SO 6.4 Sondergebietsfläche "Erweiterung Schuppengebiet" ca. 0,1 ha



Ammerbuch - Breitenholz

SO 6.4 Sondergebietsfläche "Erweiterung Schuppengebiet" ca. 0,1 ha

Planungsempfehlungen

- **Schwerpunkt landschaftsplanerischer Maßnahmen (siehe auch Umweltbericht)**

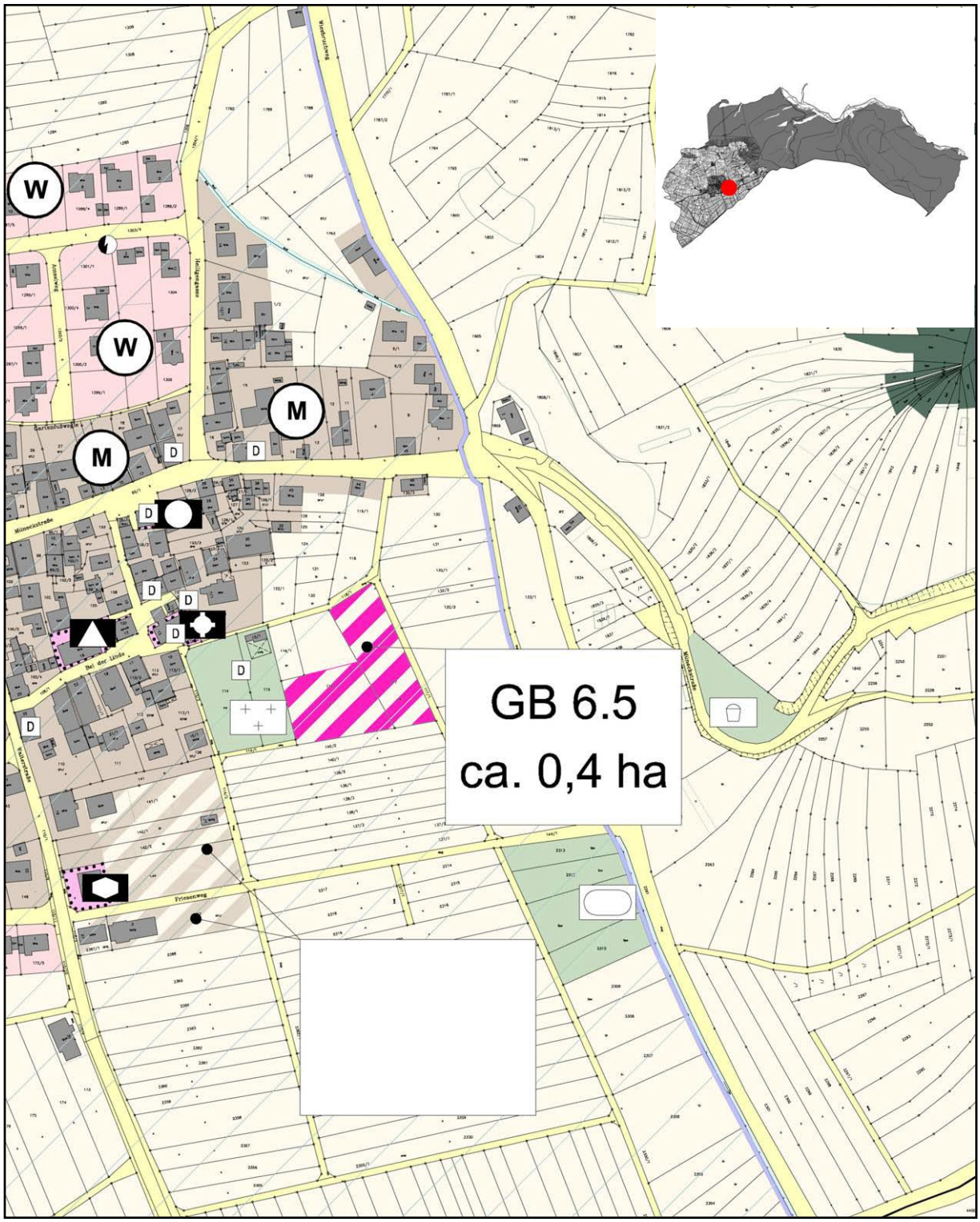
Wiederverwendung von kulturfähigen Bodensubstraten
Wiederherstellung oder Verbesserung von Bodenfunktionen auf geeigneten Ausgleichsflächen

- **Besonders zu beachtende Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren**

FFH-Verträglichkeitsprüfung ist durchzuführen

Ammerbuch - Breitenholz

GB 6.5 Gemeinbedarfsfläche "Bürgersaal, Parkplatz" ca. 0,4 ha



Ammerbuch - Breitenholz

GB 6.5 Gemeinbedarfsfläche "Bürgersaal, Parkplatz" ca. 0,4 ha

Planungsempfehlungen

- **Schwerpunkt landschaftsplanerischer Maßnahmen (siehe auch Umweltbericht)**

Wiederverwendung von kulturfähigen Bodensubstraten
Wiederherstellung oder Verbesserung von Bodenfunktionen auf geeigneten Ausgleichsflächen
Ausgleich des Verlusts von Streuobstbeständen und einer Magerwiese
Landschafts- und ortsbildangepasste Gestaltung des neuen Ortsrands

- **Besonders zu beachtende Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren**

Gebiet auf evtl. hohe Grundwasserstände überprüfen

9.2 Erweiterung von Sportflächen und Friedhöfen

Für die Sportplätze und die Veranstaltungs- und Sporthallen in Poltringen wurden die im wirksamen FNP 1997 dargestellten Erweiterungsflächen beibehalten, um ggf. auf neue Erfordernisse und Entwicklungen reagieren zu können. Die Gesamtfläche beträgt ca. 3,5 ha.

Für die Flächen wurden folgende Planungsempfehlungen erarbeitet:

Erweiterung Sportplatz Pfäffingen (Darstellung aus FNP 1997 übernommen)

Planungsempfehlungen

- **Schwerpunkt landschaftsplanerischer Maßnahmen (siehe auch Umweltbericht)**

Ausreichenden Abstand zur Ammer der eine Weiterentwicklung des Gewässers und den Hochwasserabfluss gewährleistet vorsehen
Ausgleich des Verlusts von Aueflächen
vgl. auch Maßnahmen des Gewässerentwicklungsplans Ammer

- **Besonders zu beachtende Umweltbelange im Bauleitplanverfahren**

Gebiet auf hohe Grundwasserstände und Funktion als Überschwemmungsgebiet überprüfen. Die Ausweisung eines Baugebietes im Bereich eines Überschwemmungsgebietes bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung.
Mögliche Lärmbelastung des angrenzenden Wohngebiets ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen

Erweiterung Sportplatz Poltringen (Darstellung aus FNP 1997 übernommen)

Planungsempfehlungen

- **Schwerpunkt landschaftsplanerischer Maßnahmen (siehe auch Umweltbericht)**

Bachauen im Süden des Gebiets aussparen
Wiederverwendung von kulturfähigen Bodensubstraten
Wiederherstellung oder Verbesserung von Bodenfunktionen auf geeigneten Ausgleichsflächen
Naturnahe Umgestaltung des Engwiesenbachs (vgl. Wasserbaukonzept)
Ausgleich des Verlusts eines Rains, von Einzelbäumen und einer Baumgruppe

- **Besonders zu beachtende Umweltbelange im Bauleitplanverfahren**

Keine

Daneben wurde in Altingen eine Erweiterungsfläche für den Friedhof dargestellt.

Erweiterung Friedhof Altingen (Darstellung aus FNP 1997 übernommen)

Planungsempfehlungen

- **Schwerpunkt landschaftsplanerischer Maßnahmen (siehe auch Umweltbericht)**

Wiederverwendung von kulturfähigen Bodensubstraten
Wiederherstellung oder Verbesserung von Bodenfunktionen auf geeigneten Ausgleichsflächen
Ausgleich des Verlusts einer Feldhecke und von Einzelbäumen durch Neupflanzung

- **Besonders zu beachtende Umweltbelange im Bauleitplanverfahren**

Auswirkungen auf Kluftgrundwasserleiter sind im nachgeordneten Verfahren durch hydrogeologisches Gutachten zu prüfen; Lärmbelastung durch BAB sollte überprüft werden.

B. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Ammerbuch wurde am 30.06.2008 in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats Ammerbuch gefasst und am 31.07.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der vom Gemeinderat Ammerbuch am 01.10.2007 festgestellte Vorentwurf des Flächennutzungsplans in einer Bürgerversammlung am 15.10.2007 der Öffentlichkeit vorgestellt und erörtert. Vom 21.01.2008 bis zum 22.02.2008 wurde der Vorentwurf zusätzlich öffentlich ausgelegt. Im Rahmen dieser Auslegung wurde am 15.02.2008 eine Sprechstunde angeboten, während der die Verwaltung sowie die beteiligten Planungsbüros für die Fragen zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans zur Verfügung standen.

2.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

2.1.1 Sonja Egeler, Mahlestr. 52, 70376 Stuttgart, Willi Egeler, Silcherstr. 14, 72119 Ammerbuch

- **Schreiben vom 11.02.2008:**

"Im Zuge der Genehmigung und Umsetzung des Flächennutzungsplanes in Ammerbuch-Reusten möchten wir, wie bereits in unserem Schreiben vom 20. Mai 2007 dargelegt (als Anlage beigefügt) nochmals auf unsere Interessen hinweisen, was die Grundstücke Flst.-Nr. 4728, 4728/1, 4728/2 anbelangt.

Die uns zur Verfügung stehende Fläche soll auch weiterhin einer landwirtschaftlichen Nutzung mit Tierhaltung unterliegen. Aus diesem Grund sind wir an einer Wohnbebauung unserer Grundstücke nicht interessiert. Es entspricht ebenso nicht unseren Interessen, wenn in unmittelbarer Nachbarschaft eine starke Verdichtung der Wohnbebauung durchgeführt werden soll, die mit den landwirtschaftlichen Betriebsabläufen in Konflikt gerät. Dieses Areal bietet uns die Möglichkeit, im innerörtlichen Bereich begrenzte Tierhaltung in Stall- als auch Freilandhaltung auf ausreichender Fläche zu betreiben.

Wir möchten ausdrücklich darauf hinweisen, dass wir mit einer eventuellen Umlegung unserer Grundstücke nicht einverstanden sind und bitten, unsere Interessen bei weiteren Planungen der Gemeinde in diesem Bereich zu berücksichtigen."

- **Schreiben vom 20.05.2007**

"Nachdem die Planung zur Verlegung der Bebauungsgrenze (Außenbereich) in vollem Gange ist, wollen wir folgendes anmerken und zu Protokoll geben:
In unserer Familie war die Landwirtschaft immer ein zentrales Beschäftigungsfeld. Dazu gehört auch die landwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks Im Hof 14, Flst.-Nr. 4728, 4728/1, 4728/2. Bis vor kurzer Zeit wurde darauf Schafhaltung betrieben und es liegt auch in unserer Absicht, in naher Zukunft die Schafhaltung wieder aufzunehmen.

Aus diesem Grund sind wir an einer weiteren Wohnbebauung unserer Grundstücke derzeit nicht interessiert. In gleicher Weise entspricht es nicht unseren Interessen, wenn in unmittelbarer Nachbarschaft eine starke Verdichtung der Wohnbebauung durchgeführt wird, die mit einer landwirtschaftlichen Tierhaltung oder mit anderen landwirtschaftlichen Betriebsabläufen in Konflikt gerät.
Wir bitten dies bei den weiteren Planungen der Gemeinde in diesem Bereich zu berücksichtigen.

Weitere bauliche Verdichtungen an anderer Stelle, die damit nicht in Konflikt geraten, stehen dem nicht entgegen."

Stellungnahme:
Die Arrondierungsfläche „Im Hof/Wässeresrain“ in Reusten umfasst insgesamt eine Fläche von etwa 0,5 ha und wird als „geplante Mischbaufläche“ dargestellt. Sie rundet die Bebauung südlich der „Jesinger Straße“ bzw. der Straße „Im Hof“ ab. Im Wesentlichen werden Grundstücksteile dem Innenbereich zugeordnet. Damit soll eine Nachverdichtung am Rande des Innenbereichs in Form von Bauen in zweiter Reihe ermöglicht werden. Es soll ermöglicht werden, die in einem Mischgebiet oder Dorfgebiet zulässigen baulichen Anlagen (insbesondere Wohnnutzungen, mit dem Wohnen verträgliche Gewerbenutzungen, landwirtschaftliche Hofstellen usw.) dort unterzubringen. Die Erschließung soll über die vorhandenen Straßen „Jesinger Straße“ bzw. „Im Hof“ erfolgen. Die Schafhaltung und die dazu erforderlichen Einrichtungen (Stall, Unterstände usw.) sind auch weiterhin zulässig.

Die nun getroffene Abgrenzung ist mit den naturschutzfachlichen Belangen verträglich und mit dem Landratsamt abgestimmt. Die Darstellung bleibt vorbehaltlich der Ergebnisse der Hochwassergefahrenkarte im Planentwurf bestehen; die Hochwassergefährdung ist im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens oder einer Einzelgenehmigung auf jeden Fall zu prüfen.

Beschlussempfehlung:
Die Darstellungen bleiben im Flächennutzungsplan erhalten.

2.1.2 Erbengemeinschaft Adis, Schmid, Klink, Mühlweg 18, 72108 Rottenburg
Schreiben vom 16.02.2008

"Nach Einsicht in den geplanten Flächennutzungsplan Ammerbuch mussten wir mit Erstaunen feststellen, dass unser Grundstück Flst.-Nr. 815 in Ammerbuch-Pfäffingen entgegen den bisherigen Planungen nun außerhalb der geplanten Wohnbaufläche liegt. Bisher war der angrenzende Feldweg als Abschluss geplant.

Warum in Pfäffingen bereits geplante Grundstücke wieder herausgenommen wurden ist für uns nicht nachvollziehbar, zumal Pfäffingen in den letzten Jahren bei der Umlegung von Wohnbauflächen gegenüber anderen Gemeindeteilen von Ammerbuch nicht bevorzugt behandelt wurde.

Gegen den ausgelegten Flächennutzungsplan erheben wir Einspruch und bitten die Wohnbaufläche auf den ursprünglichen Entwurf (mit den Grundstücken bis zum Feldweg) zurückzuführen."

Stellungnahme:
Die Fläche war im alten FNP als „geplante Wohnbaufläche“ dargestellt. Bereits in der vom Gemeinderat im Jahr 2003 beschlossenen „Gemeindeentwicklungsplanung 2015“ wurde diese Fläche nicht mehr als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen und durch kleinere Abrundungsflächen ersetzt. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde die Fläche "Hinterdörfle-Keller" erneut untersucht und abgegrenzt. Neben der Flächenreduzierung sollte durch die Abgrenzung auch eine kompakte Abrundung der Bebauung erreicht werden, um eine wirtschaftliche Erschließung zu gewährleisten. Die Neuabgrenzung wurde auch vom Landratsamt Tübingen gefordert.

Beschlussempfehlung:
Das Flst.Nr. 815 verbleibt auch künftig im Außenbereich.

2.1.3 Herbert Gauß, Eugenstr. 4, 72119 Ammerbuch-Entringen, im Namen der Eigentümer Erbengemeinschaft Bauer, Gamertinger, Nusser, Gauß, Rall, Breitmaier, Laux, Maier

Schreiben vom 16.02.2008

"Wir Eigentümer stellen den Antrag auf Aufnahme der im Plan gekennzeichneten Fläche in die Fortschreibung des Flächennutzungsplans.

Nach unseren Informationen ist das Gebiet in keinem der Umweltschutzprogramme eingebunden

- *BGW Natura 2000 FFH und Vogelschutz EU*
- *BGW 24 a Biotope*
- *BGW Naturpark Schönbuch*
- *BGW Naturschutzgebiet*
- *Landschaftsschutzgebiet.*

Ein weiterer Grund für die Aufnahme des Gebietes in den Flächennutzungsplan ist die Stellungnahme der Gemeinde (Ihr Zeichen 52-632.21-fl vom 29.12.1994) zu der Bauvoranfrage vom 27.09.1994. Die Bauvoranfrage wurde zurückgewiesen mit dem Hinweis, dass die Fläche erst in die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgenommen werden soll.

Die Eigentümer bestätigen durch ihre Unterschrift, dass sie an der Aufstellung eines Bebauungsplanes interessiert sind und einer Umlegung zustimmen würden.

Für eine wohlwollende Prüfung des Antrages und einen baldigen positiven Bescheid wären wir Ihnen dankbar."

Stellungnahme:
Die im Zuge der Planungsarbeiten durchgeführten Untersuchungen haben den Gemeinderat davon überzeugt, den genannten Bereich im Gewann "Kelterle" aus naturschutzfachlichen Gründen nicht weiter als Baufläche zu verfolgen, obwohl aus wirtschaftlichen Gründen eine Ergänzung der Bebauung an der bisher einseitig angebauten Bebenhauser Straße dafür sprechen könnte. Die Fläche war im alten FNP nicht als Baufläche dargestellt und wurde auch in der Gemeindeentwicklungsplanung 2015 nicht als Baufläche diskutiert.

Beschlussempfehlung:
Die Flächen im Bereich "Kelterle" sollen aus naturschutzfachlichen Gründen weiterhin Außenbereich bleiben.

2.1.4 Albrecht und Jörg Dessecker, Hans-Joachim Renz im Namen der Grundstückseigentümer im Gewann "Steigle"/Baumgartenring in Ammerbuch-Entringen

Schreiben vom 18.02.2008

"Die Grundstückseigentümer Albrecht und Jörg Dessecker sowie Hans-Joachim Renz haben am Freitag, den 15. Januar 2008 auf dem Rathaus in Entringen zusammen mit Vertretern der Planungsbüros sowie Frau Wurster vom Rathaus die Sach- und Rechtslage im derzeitigen Verfahrensstand der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung erörtert.
Für die weitere Bearbeitung der Flächennutzungsplanänderung regen die nachstehenden Unterzeichner an, die Grundstücke ab Flst. 3791 bis 3769 auf Gemarkung Ammerbuch-Entringen im Gewann "Steigle" mit einer Bauzeile (also einer Bautiefe von ca. 25 m) entlang des Baumgartenrings und damit sozusagen zwischen der vorhandenen Bebauung, weiterhin als Wohnbaufläche auszuweisen.

1. Die Fläche zwischen dem Haus Baumgartenring 28 und dem Haus Baumgartenring (östlich von Flst. 3778/2) bietet sich geradewegs als Abrundung des nördlichen Entringer Ortsrandes an. Entgegen dem Bericht im "Schwäbischen Tagblatt" vom 04.10.2007 handelt es sich hier nicht um ein Landschaftsschutzgebiet oder um ein FFH-Gebiet. Diese Gebiete enden am höheren (dem Schönbuchhang zu) Querweg. Vielmehr handelt es sich um ganz normalen Außenbereich zwischen vorhandener Bebauung. Irgendwelche Hinweise auf besonders schützenswerte Arten gibt es ebenfalls nicht. Damit handelt es sich um kein besonders schützenswertes Biotop. Eine Besichtigung wird ergeben, dass auch der Hangfuß des Schönbuchs nicht angeschnitten wird, jedenfalls nicht stark. Im Übrigen könnte ein solches zwischen vorhandener Bebauung liegendes Gebiet ohne weiteres auch im Rahmen einer Abrundungssatzung als Wohngelände ausgewiesen werden und käme damit ohne qualifizierten Bebauungsplan aus.

2. Infrastruktur
Für die Nutzung dieses kleinen Gebietes als Wohnbaugelände wären keine kostenträchtigen Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Spielplätze, Schule etc. erforderlich, eventuell vorhandene würden aber besser genutzt. Die Straßenführung darf als üppig bezeichnet werden, 6,00 m Straßenbreite plus 1,5 m Gehweg plus ein Schrammbord auf der Nordseite von 0,25 m. Zusätzliche Stichstraßen/Straßenneubauten und damit unnötiger Landschaftsverbrauch würden entfallen. Die von uns vorgeschlagene Bauzeile würde zudem eine erhebliche Reduzierung um ca. drei Viertel bedeuten, nämlich von ca. 1,4 ha auf etwa 0,35 ha der bisher ausgewiesenen Fläche. Wie der Tagespresse immer wieder zu entnehmen ist, ist es erklärtes Ziel der Gemeinde, Baulücken zu füllen; hier ist eine, wenn auch am Rande der vorhandenen Bebauung. Im Ergebnis würden 6 max. 7 Bauplätze geschaffen, wovon die Gemeinde bei 30 % Flächenbeitrag schon 1050 m² erhalten würde. Zusätzlich würden die gemeindeeigenen Flächen Stellplatz/Wendeplatte am Haus Baumgartenring 28 hinzukommen sowie das Gemeindegrundstück 3778/2, gesamter

Gemeindeanteil also mindestens 1.500 m². Bei einem Verkaufspreis von 300 EUR/m² also allein hieraus für die Gemeindekasse 450.000 EUR.

3. Erschließung
Durch die sogenannte "Spiegelung" konnte von den südlich, westlich und östlich angrenzenden Baugrundstücken nicht der volle Straßenerschließungsaufwand verlangt werden.
Für die Baulandumlegung der nördlichen Häuserreihe im Baumgartenring würde die Gemeinde einen finanziellen "Gewinn" (Erschließungskosten) erzielen, ohne einen nennenswerten Aufwand (heute) dafür zu haben. Angesichts der angespannten finanziellen Haushaltslage könnte die Gemeindekasse entlastet werden.
Wir erwarten zu unserem Vorschlag Ihre Stellungnahme.

Dem Schreiben haben sich durch Unterschrift angeschlossen:
Walker, Flst.-Nr. 3767, 3774/1
Prof. Dr. Hans Seitz, Flst.-Nr. 3765, 3771/1, 3771/2
Heinz Reutter, Flst.-Nr. 3769
Wilhelm Bauer, Flst.-Nr. 3775"

Stellungnahme:
Die im Zuge der Planungsarbeiten durchgeführten Untersuchungen haben den Gemeinderat davon überzeugt, den genannten Bereich aus naturschutzfachlichen Gründen nicht weiter als Baufläche zu verfolgen, obwohl aus wirtschaftlichen Gründen eine Ergänzung der Bebauung am bisher einseitig angebauten Baumgartenring dafür sprechen könnte. Die Fläche war im alten FNP mit deutlich größerer Ausdehnung nach Norden dargestellt und wurde in der Gemeindeentwicklungsplanung 2015 auf die nun diskutierte Bautiefe von etwa 25 m reduziert.

Im Beteiligungsverfahren hat das Landratsamt eine einzeilige Bebauung trotz des nördlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiets als möglich erachtet. Dies wäre im Wesentlichen auch als Kompensation für die Verkleinerung der Bauflächen am „Herdweg“ (siehe unten 3.1.27) denkbar.

In einem Gespräch zwischen Bürgermeister und Eigentümern wurde die mögliche Einbeziehung einer Bauzeile erörtert. Die Eigentümer haben auch im Hinblick auf eine eventuell neue Baulandpolitik der Gemeinde Interesse an einer Ausweisung des Bereiches als Bauland bekundet. Seitens der Verwaltung wird daher vorgeschlagen, eine einzeilige Bebauung vorzusehen.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen und wegen der Betroffenheit von FFH-Lebenraumtypen außerhalb der Gebietskulisse besteht jedoch die Gefahr, dass im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren die Nichtgenehmigungsfähikeit festgestellt wird. Aufwändige Untersuchungen sind erforderlich.

Beschlussempfehlung:
Nördlich des Baumgartenrings soll eine einzeilige Wohnbaufläche im FNP dargestellt werden.

2.1.5 Joachim E. und Anita Schultz, Baumgartenring 28, 72119 Entringen
Fax vom 21.02.2008

"Die Flurstücke Nr. 3791, 3788, 3787, 3760, 3762/3, 3765, 3767, 3769, 3778 repräsentieren die unbebaute Straßenseite des Baumgartenrings von Hausnummer 28 in Richtung Gärtle. Wir sind Eigentümer des Flurstücks 3788.

Wir unterstützen das Anliegen anderer Eigentümer, welche die Möglichkeit erhalten sehen wollen, dass die o.a. Baumgartenringgegenseite zu einem späteren Zeitpunkt als Bauland ausgewiesen werden kann. Dies umso mehr, als dies auch im Sinne der Einschränkung des Landschaftsverbrauchs für Straßenbau wünschenswert ist. Die Gemeinde Ammerbuch könnte sich damit zusätzlich die Option offen halten, einen Teil der Erschließungskosten des Baugebiets Steigle-Baumgart auf weitere Grundstückseigentümer umzulegen."

<u>Stellungnahme:</u>
Die im Zuge der Planungsarbeiten durchgeführten Untersuchungen haben den Gemeinderat davon überzeugt, den genannten Bereich aus naturschutzfachlichen Gründen nicht weiter als Baufläche zu verfolgen, obwohl aus wirtschaftlichen Gründen eine Ergänzung der Bebauung am bisher einseitig angebauten Baumgartenring dafür sprechen könnte. Die Fläche war im alten FNP mit deutlich größerer Ausdehnung nach Norden dargestellt und wurde in der Gemeindeentwicklungsplanung 2015 auf die nun diskutierte Bautiefe von etwa 25 m reduziert.

Im Beteiligungsverfahren hat das Landratsamt eine einzeilige Bebauung trotz des nördlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiets als möglich erachtet. Dies wäre im Wesentlichen auch als Kompensation für die Verkleinerung der Bauflächen am „Herdweg“ (siehe unten 3.1.27) denkbar.

In einem Gespräch zwischen Bürgermeister und Eigentümern wurde die mögliche Einbeziehung einer Bauzeile erörtert. Die Eigentümer haben auch im Hinblick auf eine eventuell neue Baulandpolitik der Gemeinde Interesse an einer Ausweisung des Bereiches als Bauland bekundet. Seitens der Verwaltung wird daher vorgeschlagen, eine einzeilige Bebauung vorzusehen.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen und wegen der Betroffenheit von FFH-Lebenraumtypen außerhalb der Gebietskulisse besteht jedoch die Gefahr, dass im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren die Nichtgenehmigungsfähikeit festgestellt wird. Aufwändige Untersuchungen sind erforderlich.

Beschlussempfehlung:
Nördlich des Baumgartenrings soll eine einzeilige Wohnbaufläche im FNP dargestellt werden.

2.1.6 Dipl.-Ing. Herbert Froschmeier, Im Steigle 7, 72119 Ammerbuch
Schreiben vom 22.02.2008

"Seit 1978 bin ich Eigentümer des großen Bauernhauses von 1834 Im Hof 10 (Parz. 4726). Ich kenne dieses Gebiet gut und bin seit Jahrzehnten mit den Überlegungen und Veränderungen dort gut vertraut. So waren beim privat organisierten und bezahlten minimalen Ausbau des Weges Im Hof, 1988 alle Beteiligten davon ausgegangen, das er ausschließlich für die gegenwärtigen Anlieger zu bemessen ist, weil sonst Beteiligte Überfahrrechte nicht verändert hätten (geringe Breite, keine Durchfahrt, kein Wendehammer usw.).Damals und bis zur Gegenwart war allen Beteiligten klar und es war akzeptiert, dass das Gelände zwischen den Häusern 6, 8, 10, 12, 14, 16 und der Ammer, zur Ammer hin, nicht bebaut werden kann. Die Südfront des zweistockigen Garagengebäudes auf der Parzelle 4727 galt als Grenze einer Bebauung. Mehrere Anfragen von Anliegern waren mit Hinweis auf die schutzbedürftige Talaue der Ammer zurückgewiesen worden, bzw. wurden zurückgezogen, weil auch der gültige Flächennutzungsplan keine Bebauung in diesem Gebiet vorsah.

Was immer und bis in die Gegenwart galt und akzeptiert war, soll nun mit dem neuen Flächennutzungsplan für Ammerbuch umgeworfen werden. Wie soll das möglich sein? Ist im konkreten Fall, hier Talaue der Ammer im Dorf Reusten, eine freche Umkehrung der Argumente möglich, also weniger Gewässerschutz, geringerer Umweltschutz und Landschaftsschutz im Vergleich zu früher, obwohl überall und stets davon die Rede ist, dass diese Ziele stärker zu beachten sind?
Die Parzellen 4716, 4719, 4724, 4726, 4727, 4728 usw. liegen teilweise bzw. vollständig auf der Höhe des Bachrandes der Ammer. Dieses Gebiet ist von alters her Bach- und Überschwemmungsgebiet der Ammer, was durch eine Bodenuntersuchung leicht zu beweisen ist (sicker- und filterfähige Grabsande). Diese Wiesen waren bis zur Ausräumung der Ammer häufig überschwemmt und diese Folgen werden wieder erwartet, wenn die technische Umwandlung der Ammer zu einem Bachkanal über eine gewollte oder zugelassene Renaturierung wieder rückgängig gemacht wird.

Die Gemeinde Ammerbuch und die Genehmigungsbehörden werden gebeten, aus Gründen des Gewässerschutzes, des Natur- und Landschaftsschutzes und aus städtebaulichen Gründen die im ausgelegten Vorentwurf zum Flächennutzungsplan vorgesehene Bebauungsmöglichkeit nicht weiter zu verfolgen bzw. nicht zuzulassen."

Stellungnahme:
Die Arrondierungsfläche „Im Hof/Wässeresrain“ in Reusten umfasst insgesamt eine Fläche von etwa 0,5 ha und wird als „geplante Mischbaufläche“ dargestellt. Sie rundet die Bebauung südlich der „Jesinger Straße“ bzw. der Straße „Im Hof“ ab. Im Wesentlichen werden Grundstücksteile dem Innenbereich zugeordnet. Damit soll eine Nachverdichtung am Rande des Innenbereichs in Form von Bauen in zweiter Reihe ermöglicht werden. Es soll ermöglicht werden, die in einem Mischgebiet oder Dorfgebiet zulässigen baulichen Anlagen (insbesondere Wohnnutzungen, mit dem Wohnen verträgliche Gewerbenutzungen, landwirtschaftliche Hofstellen usw.) dort unterzubringen. Die Erschließung soll über die vorhandenen Straßen „Jesinger Straße“ bzw. „Im Hof“ erfolgen. Die Schafhaltung und die dazu erforderlichen Einrichtungen (Stall, Unterstände usw.) sind auch weiterhin zulässig.

Die nun getroffene Abgrenzung ist mit den naturschutzfachlichen Belangen verträglich und mit dem Landratsamt abgestimmt. Die Darstellung bleibt vorbehaltlich der Ergebnisse der Hochwassergefahrenkarte im Planentwurf bestehen; die Hochwassergefährdung ist im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens oder einer Einzelgenehmigung auf jeden Fall zu prüfen.

Beschlussempfehlung:
Die Darstellungen bleiben im Flächennutzungsplan erhalten.

2.2 Öffentliche Auslegung

Der am 14.07.2008 vom Gemeinderat Ammerbuch beschlossene Entwurf des Flächennutzungsplans sowie der Entwurf des Landschaftsplans wurden in der Zeit vom 18.08.2008 bis zum 30.09.2008 öffentlich ausgelegt. Am 26.09.2008 wurde von 16 bis 19 Uhr während der öffentlichen Auslegung eine Sprechstunde abgehalten, bei der auch die beauftragten Planungsbüros anwesend waren und für Auskünfte zur Verfügung standen.

Im Rahmen der Auslegung sind folgende Anregungen vorgetragen worden:

2.2.1 Hans-Joachim Renz, Wolkensteinstraße 20, 72119 Ammerbuch-Poltringen
Schreiben vom 22.09.2008

"Im Schreiben vom 18.02.2008 haben wir die Anregung gegeben, die Grundstücke ab Flst. 3791 bis Flst. 3769 auf Gemarkung Ammerbuch-Entringen im Gewand "Steigle" mit einer Bauzeile (also einer Bautiefe von ca. 25 m) entlang des Baumgartenrings als Wohnbaufläche auszuweisen mit der Begründung, dass sich diese Fläche geradezu als Abrundung des nördlichen Entringer Ortsrandes zwischen der vorhandenen Wohnbebauung anbietet.

Dieser Vorschlag ist im vorliegenden Entwurf bereits berücksichtigt. Ausgeglichen wird diese Fläche durch Streichen der Fläche "Herdweg-Ost II" südlich des Feldwegs/Wassergrabens, eine Fläche, die ohnehin im Landschaftsschutzgebiet liegt. An der insgesamt ausgewiesenen Wohnbaufläche ändert sich damit nichts.

Aus einem Bericht der Südwestpresse vom 30.04.2008 ist zu entnehmen, dass der Gemeinderat im Zusammenhang mit dem Landschaftsplan u.a. beschlossen hat, "den Landschaftsverbrauch durch Schließung von Baulücken zu minimieren". Da es sich beim fraglichen Gebiet im "Steigle" zweifellos um eine Baulücke handelt, kommt dies der Absichtserklärung der Gemeinde in idealer Weise entgegen.

Letztlich sind keine Infrastruktureinrichtungen erforderlich. Kindergarten, Schulen, Friedhof etc. sind vorhanden und können besser ausgelastet werden. Der Neubau von Straßen ist nicht erforderlich, so dass die Gemeinde die von den zusätzlichen Bauplätzen zu erhebenden Erschließungsbeiträge als nahezu Netto-Einnahmen (abzgl. Wasser- und Abwasserleitung) verbuchen könnte. Ein eventueller Flächenbeitrag der Einwurfsgrundstücke würde der Gemeindekasse ebenfalls zugute kommen."

Stellungnahme:
Über die Art und Weise einer künftigen Entwicklung von Bebauungsplänen wird zu einem späteren Zeitpunkt entschieden. Um jedoch die Flächeninanspruchnahme sowie die Aufwendungen für Infrastruktur und sonstige Folgekosten langfristig zu senken, sind Alternativen zur aktuellen Strategie der Baulandentwicklung zu prüfen.

Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme

2.2.2 Dipl.-Ing. Herbert Froschmeier, Im Steigle 7, 72119 Ammerbuch
Schreiben vom 30.09.2008

"Zunächst bitte ich meinen Brief an die Gemeinde Ammerbuch vom 22.2.2008 zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans auch in Bezug auf den Entwurf zum Flächennutzungsplan zu verwenden. Nachfolgend kann ich mich deshalb auf ergänzende Hinweise und Anregungen beschränken.

Die Gemeinde argumentiert in ihrer Stellungnahme zu dem Brief vom 22.2.2008 teilweise unzutreffend. Deshalb sind folgende Hinweise erforderlich:

- *Bei M 4.4 handelt es sich um keine "Arrondierungsfläche", weil Eingriff, bzw. Verbrauch einer Talaue keine Arrondierung sein kann (Satz 1).*
- *Bei M 4.4 handele es sich um eine "Abrundung einer Bebauung". Unzutreffend, weil in ein ganz anders geartetes Gebiet hinein (Talaue) eine Abrundung nicht erfolgen kann (Satz 2).*
- *"Nachverdichtung durch Bauen in zweiter Reihe" (Satz 4): Bei einer seither stets und bewusst freigehaltenen Talaue, die nun angegriffen und zur Bebauung kommen soll, kann nicht von Nachverdichtung die Rede sein.*
- *Gewerbenutzungen/Hofstellen (Satz 5): In dem neben M 4.4 liegenden Gebiet ist diese Nutzung nicht unzulässig. Es handelt sich um kein Argument zum Verbrauch von Talauenfläche. Ebenso Satz 7 zur Schafhaltung.*
- *Erschließung über die Straße Im Hof (Satz 6). In der Stellungnahme der Gemeinde ist erstmals ein Hinweis zur schwierigen Erschließung von M 4.4 die Rede. Dieser Punkt ist nicht unzutreffend. Der Gemeinde ist bekannt, dass aufgrund Bürgerwillen der Anlieger, Planung und Bau der Straße Im Hof privat durchgeführt wurden; ausdrücklich nur für den gegebenen Baubestand. Später erfolgte eine Wegmessung der Straßenfläche von den Grundstücken und einen weiteren Eingriff auf das Grundstück gab es danach durch die Flurbereinigung. Es ist wohl nachvollziehbar, wenn ich für mein Grundstück weitere Eingriffe wie im Rahmen einer eventuellen Umlegung, wie auch andere Nachbarn, ablehne.*
- *"Verträglich mit dem Naturschutz" (Satz 8). Es ist wohl ein wenig keck, diese Behauptung aufzustellen, denn in den Gutachten ist die jetzt vorhandene Fläche M 4.4 in Bezug auf Umweltschutzauswirkungen als "sehr erheblich/Bebauung nicht zu empfehlen" ausgewiesen. Ebenso Naturschutz und Landschaftsplanung, Gewässerschutz usw.*

Das Gebiet M 4.4 ist geometrisch definiert. So liegt zwischen den Parzellen 4724, 4727 und 4728 die südliche Begrenzung von M 4.4 ca. 14 m südlich der Südgrenze der Parzelle 4726. Von dieser Südgrenze verbleiben zur Ammer hin noch ca. 9 m bzw. ca. 15 m, bzw. 12 m (an West- bzw. Ostgrenze der Parzelle 4716, bzw. an der Ostgrenze der Parzelle 4728 gemessen).

Unabhängig von den bisher behandelten Aspekten ist zu fragen, ob 14 m für eine Wohnbebauung noch ausreichend sind, wenn eine Mitwirkung bei einer Umlegung verweigert wird. Vor allem aber wird bei den geringen Abständen zur Ammer hin der vorhandene Auwald in seinem Bestand vernichtet werden, weil er auf der Südseite der M 4.4-Bebauung Wohngebäude stark verschattet.

An den Bäumen im südlichen Bereich meiner Parzelle 4726, z. B. am Kirsch- und Mirabellenbaum ist deutlich zu sehen, dass diese Talaue für solche Bäume nicht geeignet ist, weil hier entlang der Ammer Kaltluft strömt bzw. ein Kaltluftquellgebiet gegeben ist. Auch in diesem Bezug erfolgt eine so erhebliche Verschlechterung, dass man sich wirklich fragen muss, wie so ein Gebiet M 4.4 von einer Gemeinde vertreten werden kann, wenn es nicht auch um Partikularinteressen geht.

Die Träger öffentlicher Belange werden gebeten, sich dieses Gebiet M 4.4 vor Ort anzusehen. Ich will immer noch nicht glauben, dass so eine Bebauung heutzutage möglich sein soll. Dabei habe ich als Fabrikplaner und öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Industriebau in aller Welt zahlreiche Beispiele erlebt, in denen eine schwierige Abwägung zwischen wirtschaftlichen Interessen und Umweltschutz erforderlich war. Aber so etwas soll heute noch möglich sein? Nicht zu glauben!"

Stellungnahme:
Die Arrondierungsfläche ist etwa 5.000 m² groß und erstreckt sich über 7 Grundstücke. Sie rundet die vorhandene Bebauung nach Süden und Westen ab. In Richtung Ammer wird die dargestellte Baufläche um etwa 15 m erweitert; an der engsten Stelle werden auch künftig noch 15 m Abstand bis zum Gewässerrand eingehalten. Die getroffene Abgrenzung ist mit den naturschutzfachlichen Belangen verträglich und mit dem Landratsamt abgestimmt. Die Darstellung bleibt vorbehaltlich der Ergebnisse der Hochwassergefahrenkarte im Planentwurf bestehen; die Hochwassergefährdung ist im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens oder einer Einzelgenehmigung auf jeden Fall zu prüfen.

Die Frage, ob eine Umlegung für dieses Gebiet durchgeführt werden kann oder muss, ist im Zusammenhang mit der planerischen Weiterverfolgung der Fläche zu klären. Es ist denkbar, dass auch ohne Umlegung auf einzelnen Grundstücken in zweiter Reihe Wohngebäude oder andere Gebäude nach § 34 BauGB zugelassen werden können. Eine gesicherte Erschließung könnte hergestellt werden.

Eingriffe in den Auwald sind bei einer Bebauung innerhalb der bisher dargestellten bzw. künftig dargestellten Baufläche nicht zwingend erforderlich. Mögliche neue Gebäude können so orientiert werden, dass eine gute Belichtung erfolgen kann. Unzumutbare Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind auch durch den Neubau weiterer Gebäude im Rahmen nicht zu erwarten.

Beschlussempfehlung:
Die Anregungen werden zurückgewiesen.

2.2.3 Wolfgang und Silke Kegreiß, Mahdwiesenstraße 8, 71083 Herrrenberg-Kayh

Es liegen verschiedene Schreiben zum Thema "Existenzgefährdung des landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebs Kegreiß" vor, die im nachfolgen aufgelistet und zu denen gesammelt Stellung genommen wird.

2.2.3.1 Schreiben vom 24.09.2008

"Hiermit teilen wir Ihnen mit, dass durch die Ausweitung des Gewerbegebietes Hagen um 10,8 ha unser landwirtschaftlicher Betrieb in eine Existenzgefährdung kommt, da wir dadurch über 10 % unsrer Bewirtschaftungsfläche verlieren würden.
Auf die bisher erfolglosen Verhandlungen mit der Gemeindeverwaltung weisen wir hin. Außerdem liegen diesem Schreiben 2 Kopien von Schreiben unseres Rechtsanwaltes an den Anwalt der Gemeinde bei.
Im vorgesehenen Planungsgebiet bewirtschaften wir auch mehrere Grundstücke, für die längerfristige, rechtskräftige Pachtverträge vorliegen. Wir bitten Sie, diesen Sachverhalt zur Kenntnis zu nehmen.
Die Existenzgefährdung kann vermieden werden durch Bereitstellung von vorhandenem Ersatzland der Gemeinde außerhalb des Planungsgebietes. Wir bitten Sie dies bei Ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen."

2.2.3.2 Anwaltskanzlei Dr. Hartmann & Kollegen, Kronprinzenstraße 11, 70173 Stuttgart

Schreiben vom 13.06.2008 an das Bürgermeisteramt Ammerbuch

Unsere Mandantschaft sieht sich zu unserer Einschaltung veranlasst, nachdem die nun schon seit mehreren Jahren dauernden Verhandlungen zwischen unseren Mandanten und der Gemeinde Ammerbuch mit dem Ziel der Vermeidung einer Existenzgefährdung des landwirtschaftlichen Betriebes von Herrn Wolfgang Kegreiß nicht weiterführen und zudem auf das Schreiben der Gemeinde Ammerbuch vom 23.05.2008 an unsere Mandanten

einzugehen ist, in welchem die Aufteilung des geplanten Gewerbegebiets in zwei Bauabschnitte angesprochen ist.

I. Zur Frage der Gesamtbeplanung des Gewerbegebiets "Hagen III und IV

Wie Ihnen bekannt ist, betreibt unser Mandant Wolfgang Kegreiß einen landwirtschaftlichen Betrieb in Ammerbuch mit ca. 52 ha Eigen- und Pachtflächen als Zuerwerbsbetrieb.
Bei Realisierung des Plangebiets verliert der Betrieb ca. 5,9 ha, davon 0,8 – 0,9 ha Eigenflächen sowie ca. 4,73 ha Pachtflächen.
Erschwerend kommt hinzu, dass es sich bei diesen Flächen um sog. Hofkernflächen handelt, denn sie befinden sich in nächster Nähe zu der von Herrn Kegreiß errichteten Maschinenhalle in ca. 300 m. Bereits im Schreiben vom 07.01.2007 und in den darauf folgenden jahrelangen Verhandlungen hat unsere Mandantschaft dargetan, dass sie durch den Flächenverlust in Existenzgefahr gerät.
Nach der Rechtsprechung tritt bereits bei einem Flächenverlust von mehr als 5 % der Betriebsfläche eines landwirtschaftlichen Betriebes Existenzgefährdung ein – siehe hierzu das Urteil des BayVGH vom 19.10.1993 – AZ: 8 A 93.40001; 8 A 93.40002 – veröffentlicht in Juris. Bei einem Flächenverlust von mehr als 10 % wie vorliegend, ist mit Sicherheit von einer Existenzgefährdung auszugehen.

In die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind einzubeziehen u. a. das Grundeigentum sowie das Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb einschließlich dinglicher und obligatorischer Rechte (z. B. Miete und Pacht sowie der Bestandsschutz), dies gilt insbesondere für landwirtschaftliche Betriebe (vgl. Krautzberger in Battis-Krautzberger-Löhr, BauGB, 10. Aufl. 2007, § 1 Rdz. 101).
Die bisher von der Gemeinde Ammerbuch vorgelegten Planungsunterlagen lassen nicht erkennen, dass die Belange des schützenswerten landwirtschaftlichen Betriebes Kegreiß in die Abwägung eingestellt worden sind. Bereits diese Unterlassung stellt einen Abwägungsmangel i. S. d. § 1 Abs. 7 BauGB dar.

Herr Wolfgang Kegreiß hat der Gemeinde Ammerbuch die Problematik der Existenzgefährdung seines landwirtschaftlichen Betriebes durch den planungsrechtlichen Landentzug bereits in der Vergangenheit mehrfach deutlich gemacht. Er hat auch glaubhaft machen können, dass er nicht selbst in der Lage ist, den bevorstehenden Landverlust durch Erwerb bzw. Zupachtung anderer landwirtschaftlicher Grundstücke auf der Gemarkung Ammerbuch ausgleichen zu können. Wo kann Herr Kegreiß arrondierte Grundstücke in Hofnähe von ca. 6 ha auf der Gemarkung Ammerbuch erwerben oder anpachten?
Dies ist noch nicht einmal in mittlerer oder weiterer Entfernung vom landwirtschaftlichen Betrieb Kegreiß möglich.
Die Gemeinde hat zwar bei den Verhandlungen über Ersatzlandflächen in der Vergangenheit gewisse Flächen zum Erwerb bzw. zur Anpachtung angeboten, diese Flächen gleichen aber den Flächenverlust unserer Mandantschaft noch nicht einmal annähernd aus, von der Hofentfernung bzw. Zersplitterung dieser Flächen einmal abgesehen.
Die Gemeinde beruft sich bei ihrem Angebot auf ihre Praxis des Landausgleichs für Landwirte bei Baulandausweisungen. Dies kann keine Richtschnur sein, denn nach ständiger Rechtsprechung ist die Gemeinde verpflichtet, alles in ihren Kräften Stehende zu unternehmen, um unserer Mandantschaft ausreichendes, nach Lage und Qualität geeignetes Ersatzland anzubieten (vgl. BGH NuR 1998, 604; Bay VGH, Urteil vom 14.06.1996 – 8 A 94/40125 – unveröffentlicht;VGH Mannheim, Urteil vom 14.12.2000 – 5 S 2716/99 – unveröffentlicht).
Unseren Mandanten ist auch bekannt, dass die Gemeinde durchaus über Eigenflächen verfügt, um den Landverlust im vorliegenden Fall im Verhältnis 1 : 1 ausgleichen zu können. Im Übrigen wäre es der Gemeinde, die ja in mehrfacher Hinsicht aus der Baulandausweisung Nutzen zieht, zuzumuten, durch geeignete Ankäufe bzw. Anpachtungen von Ersatzflächen in größerem Umfange besondere Vorsorge zum Schutz der planungsbedingt geschädigten landwirtschaftlichen Betriebe und deren Erhaltung zu treffen.

Die Gemeinde ist auch verpflichtet, einen Sozialplan bzw. Härteausgleich i. Sl d. § 180 ff. BauGB aufzustellen, worauf wir rein vorsorglich hinweisen.
Die Verpflichtung zur Aufstellung des Sozialplans setzt nicht erst mit der Rechtsverbindlichkeit eines Bebauungsplans ein, vielmehr soll die Gemeinde schon vorher i. S. d. § 180 Abs. 1 Satz 2 BauGB tätig werden, wenn sich nachteilige Belange i. S. d. § 180 BauGB abzeichnen. Dies ist vorliegend der Fall – siehe dazu auch unsere Ausführungen zum 2. Bauabschnitt -.
Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass vor der Anwendung der Bestimmung des § 180 BauGB die Gemeinde nach § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB verpflichtet ist, bei der Aufstellung des Bebauungsplans die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen. Dazu gehören neben der Abwägung der privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB aus dem Gesichtspunkt des eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetriebs u. a. auch die persönlichen und sozialen Belange unserer Mandantschaft und der in ihrem Betrieb beschäftigten Personen.
Werden diese Belange von der Gemeinde im Bauleitplanverfahren nicht berücksichtigt, werden etwaige Abwägungsfehler nicht durch die anschließende Beachtung des § 180 BauGB geheilt (vgl. Köhler in Schrödter BauGB, 7. Aufl. § 180 Rdz. 2).
Wenn also unsere Mandantschaft bei den Verhandlungen über die Vermeidung der Existenzgefährdung ihres landwirtschaftlichen Betriebes einen Flächenersatz im Verhältnis 1 : 1 und auch einen gewissen Ausgleich für die mit Sicherheit anstehenden Aufwendungen für Mehrwege und den Verlust der Arrondierung verlangt hat, so hat sie ncihts Unbilliges gefordert, vielmehr hat sie dabei lediglich die Gemeinde an ihre gesetzlichen Verpflichtungen erinnert.

II. Zur Frage der Aufteilung des BauGB's in zwei Bauabschnitte – Schreiben der Gemeinde Ammerbuch vom 23.05.2008 –

1. Die Überlegung der Gemeinde Ammerbuch zur Bildung von zwei Bauabschnitten ist offenbar taktisch bedingt, es stellt sich jedoch die Frage, ob dadurch eine wesentliche Änderung der Rechtslage eintritt und ob dieses Vorgehen der Gemeinde die Verhandlungen mit unserer Mandantschaft tatsächlich fördert.
So ist Herr Kegreiß im 1. Bauabschnitt lediglich Pächter von ca. 1,2 ha. Es ist damit zu rechnen, dass diese Pachtverhältnisse von den Verpächtern kurzfristig gekündigt werden, was von der Gemeinde u. a. zur Vorbedingung für den Ankauf dieser Grundstücke gemacht wird – siehe Schreiben vom 23.05.2008 -.

Für den 2. Bauabschnitt, in dem neben den Eigentumsflächen unserer Mandantschaft auch der Hauptteil ihrer Pachtflächen (Hofkernflächen) liegen, bietet die Gemeinde alternativ entweder Kaufoptionsverträge zum Preis von 28,12 €/m² mit einer Laufzeit von 20 Jahren oder Ankäufe zu 5,00 €/m² mit einer Nachzahlungsverpflichtung für die Dauer von 20 Jahren an. Dabei macht die Gemeinde u. a. zur Vorbedingung des Erwerbs die Kündigung der bestehenden Pachtverhältnisse.
Das Vorgehen der Gemeinde ist klar darauf ausgerichtet, beim Landverlust unserer Mandantschaft im 1. Bauabschnitt unter der 5 %-Grenze zu bleiben und den 2. Bauabschnitt im Bebauungsplanverfahren zunächst zurückzuhalten, aber schon zum jetzigen Zeitpunkt den Eigentümern/Verpächtern die Gelegenheit zur Veräußerung der Flächen – die Kündigung der Pachtverhältnisse vorausgesetzt – anzubieten. Praktisch soll unser Mandant in einem eventuellen Rechtsstreit gegen die Gemeinde im Bebauungsplanverfahren bzw. Umlegungsverfahren rechtlos gestellt werden, da der Landverlust im 1. Bauabschnitt die 5 %-Grenze noch nicht erreicht und im 2. Bauabschnitt noch kein bestandskräftiger Bebauungsplan vorhanden ist, der mit Rechtsmitteln von unserer Mandantschaft angegriffen werden könnte.

2. Diese Taktik der Gemeinde Ammerbuch wird nicht aufgehen:
Wir haben bereits oben Ziff. 1 darauf hingewiesen, dass sich bereits jetzt, also im Rahmen der Bauleitplanung, auch der Bebauungsplanung, sich die nachteiligen Auswirkungen dieser Planung auf die persönlichen Lebensumstände abzeichnen. Im Zuge der Vorbereitung des 2.

Bauabschnitts – vgl. Schreiben der Gemeinde Ammerbuch an die Eigentümer/Verpächter vom 23.05.2008 – legt Gemeinde Ammerbuch den Eigentümern/Verpächtern die Kündigung der Pachtverhältnisse ihrer dortigen Grundstücke, so z. B. auch zum Nachteil unserer Mandantschaft, nahe, ja sie macht diese zur Vorbedingung von bereits heute mit ihr abschließbaren Kaufverträgen!
Die Gemeinde beabsichtigt dabei sogar, nimmt dies aber mindestens billigend in Kauf, dass unsere Mandantschaft mit ihrem eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb in Gestalt des landwirtschaftlichen Betriebes in Existenzgefahr gerät und damit zudem in ihren persönlichen und sozialen Belangen in gravierender Weise betroffen ist, abgesehen davon, dass das Einkommen dieses Hofes den gesamten Familienunterhalt und der zur Familie unserer Mandantschaft gehörenden Personen erforderlich ist.
Wie oben I. dargestellt, besteht die Verpflichtung zur Aufstellung des Sozialplans seitens der Gemeinde nicht erst mit der Rechtsverbindlichkeit eines Bebauungsplans, sondern bereits dann, wenn sie im Planungsüberlegungen eintritt, die sich voraussichtlich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände auf die in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen haben werden. Der Rechtsverstoß der Gemeinde ist klar erkennbar, ja er ist sogar beabsichtigt!

3. Die Rüge des Verstoßes gegen § 180 BauGB im Zuge der Planung des 2. Bauabschnitts kann nach unserer Auffassung auch bereits in einem streitigen Verfahren betreffend den 1. Bauabschnitt von unserer Mandantschaft erhoben werden.

Unabhängig davon halten wir es für rechtlich äußerst problematisch, wenn die Gemeinde angesichts des derzeitigen Stillstands der Verhandlungen zwischen den Parteien über die von unserer Mandantschaft zu Recht geforderte Bereitstellung von Ersatzlandflächen den Bebauungsplan jetzt in zwei Abschnitte aufteilt. Dies ist ersichtlich von der Absicht der Gemeinde geleitet, dadurch unseren Mandanten schutzlos zu machen und die Gemeinde von ihrer Verpflichtung zur Stellung von Ersatzlandflächen zu befreien.

Unabhängig davon leidet die Planung für den 1. Bauabschnitt auch deshalb an einem Abwägungsmangel, da die Bildung von zwei Bauabschnitten entgegen der ursprünglichen Gesamtplanung mit keinerlei sachlichen städtebaulichen Gründen gerechtfertigt werden kann.

Vorsorglich gestatten wir uns den Hinweis, dass eine sachliche städtebauliche Planrechtfertigung auch insoweit nicht gegeben ist, als die Gemeinde gem. Übersichtslageplan (Bauabschnitte) im Schreiben vom 23.05.2008 ausgerechnet die in der Nord-Ost-Ecke des Gesamtplanungsgebiets (1. und 2. Bauabschnitt) befindlichen, überwiegend im Eigentum von Herrn Kegreiß stehenden Grundstücke in den 2. Bauabschnitt verlegt. Auch dies wäre in einem eventuellen Rechtsstreit über die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans betreffend den 1. Bauabschnitt zu rügen.

III.
Sicherlich ist es für beide Seiten empfehlenswert, an den Verhandlungstisch zurückzukehren. Wir sind der Meinung, dass die jetzt von der Gemeinde eingeschlagene Taktik der Bildung von zwei Bauabschnitten und der damit von der Gemeinde bezweckten "Ausklammerung" der für unsere Mandantschaft wesentlichen Existenzfragen sowohl fachlich falsch als auch rechtlich angreifbar ist.
Wir können auch namens unserer Mandanten erklären, dass diese jederzeit zu Verhandlungen bereit sind, wobei allerdings vorausgesetzt wird, dass sich entscheidende Fortschritte in der Frage der Bereitstellung von Ersatzlandflächen ergeben.

Allerdings verwahren sich unsere Mandanten gegen den u. a. von der Gemeindeverwaltung sowohl im Gemeinderat als auch in der Öffentlichkeit erweckten Eindruck, sie seien dafür verantwortlich, dass jetzt zwei Bauabschnitte gebildet werden müssten. Unsere Mandanten

wünschen lediglich eine Lösung, die den gesetzlichen Vorschriften entspricht und ihre drohende Existenzgefährdung vermeidet.
Deshalb werden unsere Mandanten mit gleicher Post die Gemeinderatsmitglieder anschreiben und diesen einen Durchschlag unseres heutigen Schreibens an die Gemeindeverwaltung übersenden.

2.2.3.3 Anwaltskanzlei Dr. Hartmann & Kollegen, Kronprinzenstraße 11, 70173 Stuttgart
Schreiben vom 16.09.2008 an die Rechtsanwälte Mohring & Kollegen, Lessingstraße 16, 70174 Stuttgart, Rechtsvertreter der Gemeinde Ammerbuch

Bezug nehmend auf die Besprechung vom 29.07.2008 sowie Ihre Schreiben vom 01.08.2008 und 02.07.2008 teilen wir Folgendes mit:

I.
Der Verlauf der Besprechung vom 29.07.2008 war für unsere Mandantschaft einigermaßen enttäuschend.
Wir hatten – selbstverständlich – mit der Anwesenheit von Herrn Bürgermeister vom Ow-Wachendorf gerechnet, der pünktlich nach der Besprechung auf dem Rathaus erschien. Ihm hätten wir gerne einige Fragen gestellt und Vorhalte gemacht und uns nicht nur von Ihnen, sehr geehrter Herr Kollege Rauscher, darauf verweisen lassen, dass die Besprechung mit Frau Wurster vereinbart worden sei.
Wenn wir gewusst hätten, dass Herr Bürgermeister von Ow-Wachendorf nicht zu der Besprechung erscheinen würde, so hätten wir darauf verzichtet.
Unsere Mandantschaft verwahrt sich gegen die Behauptung in Ihrem Schriftsatz vom 01.08.2008, sie habe unsachliche Vorwürfe gegen die Gemeinde erhoben und Drohungen mit allen möglichen Rechtsmitteln und mit der Presse ausgestoßen. Dies ist eine plumpe und falsche Darstellung des Verlaufs.
Wir haben allerdings bei der Besprechung einige Klarstellungen vorgenommen, die auch im Zusammenhang mit Ihrem Schriftsatz vom 02.07.2008 standen, in welchem in stark vereinfachender und einseitiger Weise Tatsachen wiedergegeben werden.
Wir haben die Verärgerung unseres Mandanten zum Ausdruck gebracht, dass zwar die Gemeinde stets behaupte, nur zum Besten unserer Mandanten zu handeln, insbesondere durch die Aufteilung in zwei Baugebiete. Im Anschluss an unseren Schriftsatz vom 13.06.2008 S. 4 ff haben wir ausgeführt, dass die Aufteilung in zwei Baugebiete gerade keine Hilfe für unsere Mandanten ist, denn es tritt das Gegenteil ein: Die Verpächter im 2. Bauabschnitt kündigen bereits jetzt unserer Mandantschaft reihenweise die Grundstücksflächen. Dies ist auch von der Gemeinde so beabsichtigt, was aus dem Informationsschreiben der Gemeinde vom Mai 2008 sowie dem von der Gemeinde gesteuerten Verlauf der Informationsveranstaltung vom 16.06.2008 und aus dem Schreiben der Gemeinde vom 16.07.2008 einschließlich der darin aufgeführten Musterverträge für den 1. und 2. Bauabschnitt hervorgeht. Inzwischen hat unsere Mandantschaft in Erfahrung gebracht und in eigener Person anlässlich von Flächenkündigungen zu verspüren bekommen, dass die Gemeinde den Verpächtern sogar formularmäßig vorgefertigte Kündigungsschreiben für den 1. und 2. Bauabschnitt an die Hand gibt!
Herr Bürgermeister von Ow-Wachendorf, dem wir derartige Vorhaltungen gerne bei der Besprechung persönlich gemacht hätten, weiß ganz genau, warum er sich der Besprechung entzogen hat.

Unsere Mandanten haben bei der Besprechung nicht mit einem Prozess gedroht. Sie haben allerdings darauf hingewiesen, dass sie bei einem Flächenverlust von ca. 6 ha Kerngebiet im Gesamtbebauungsplangebiet (1. und 2. Bauabschnitt) mit dem Rücken zur Wand stehen und schon in Anbetracht der sich abzeichnenden, von der Gemeinde aber in Abrede gestellten Existenzgefährdung letztlich keinen anderen Weg sehen, als sich gerichtlicher Hilfe zu bedienen. Dies hat aber mit unsachlichen Drohungen nichts zu tun, abgesehen davon, dass es die Gemeinde ist, die diese Situation zwangsläufig herbeiführt.

Auch zu der Öffentlichkeitsarbeit der Gemeinde hätten wir Herrn Bürgermeister von Ow-Wachendorf gerne befragt, die nachweisbar darauf hinausläuft, die Verantwortung für eventuelle Verzögerungen bzw. ein Scheitern der Planungsmaßnahmen für den 1. und 2. Bauabschnitt unserer Mandantschaft zuzuschieben. Die von der Gemeinde in diese Richtung gesteuerte Informationsveranstaltung vom 16.06.2008 ist dafür nur eines der Beispiele. Auch dies ist einer der Auslöser für die jetzt reihenweise eintreffenden Verpächterkündigungen – auch für den 2. Bauabschnitt.
Wo blieb im Übrigen ein Hinweis der Gemeindeverwaltung in der Veranstaltung vom 16.06.2008, der die von unserem Mandanten nachgewiesene Existenzgefährdung seines landwirtschaftlichen Betriebes betraf?

Der Unterzeichnete sowie unsere Mandantschaft haben bei der Besprechung mehrfach darauf hingewiesen, dass nur ein für beide Seiten akzeptables Ersatzlandangebot die Existenzgefährdung beseitigen kann und dabei auch zu erkennen gegeben, dass das Tauschverhältnis 1 : 1 im Vergleichsfall nicht voll erreicht werden muss – siehe unten Ziff. III.
Wir haben aber auch zu Recht darauf hingewiesen, dass die Gemeinde wesentlich umfangreichere Flächen anbieten muss, als dies bisher der Fall war. Der von Ihnen mehrfach zitierte, entgegenstehende Gemeinderatsbeschluss trifft für den vorliegenden Fall nicht zu. Wann hat es in Ammerbuch schon einen derartigen Fall mit mehr als 10 % Flächenverlust für einen Landwirt gegeben. Besondere Umstände erfordern besondere Maßnahmen. Falls dies der Gemeinderatsbeschluss nicht zulässt, verstößt er gegen gesetzliche Vorschriften. Der Gleichheitssatz gebietet nicht Gleichmacherei, sondern lässt durchaus zu, dass ungleiche Fälle auch ungleich behandelt werden. Wenn die Gemeinde in anderen Fällen Landwirten den Eigentumsverlust an landwirtschaftlichen Flächen ersetzt, so prüft sie offenbar nicht die Existenzgefährdung durch den Landverlust ab 5 % der Gesamtfläche.

II.
Wir sind bei der Besprechung vom 29.07.2008 bereits auf einige Ausführungen Ihres Schriftsatzes vom 02.07.2008 eingegangen, wir hatten uns aber noch vorbehalten, auf einige Punkte einzugehen, die wir für falsch bzw. einseitig dargestellt sehen.
Die räumliche Trennung des Wohnhauses von den landwirtschaftlichen Gebäuden ist heute durchaus üblich und spricht nicht gegen die Hofeigenschaft. Einseitig ist die Darstellung der Gemeinde, wenn sie eine umfangreiche Maschinenhalle als einen "Schuppen" bezeichnet.

Nach wie vor kann sich die Gemeinde nicht von der Betrachtungsweise lösen, einen landwirtschaftlichen Betrieb, der nicht im Vollerwerb, sondern im Zuerwerb betrieben wird, zu benachteiligen. Nach der Rechtsprechung ist sogar die volle Gleichstellung des Vollerwerbs- und Nebenerwerbsbetriebes geboten, was umso mehr bei einem Zuerwerbsbetrieb der Fall sein muss. Dies gilt auch für die Berücksichtigung mit Ersatzland bzw. von landwirtschaftlichen Interessen (vgl. BGH NJW 1991, S. 107; OLG Stuttgart, RdL 1991, S. 135; Netz, GrdstVG, 2. Aufl. 2004, S. 454, 455 und 462, 463).

Der Hinweis der Gemeinde, unsere Mandantschaft habe trotz Kenntnis der Planungen der Gemeinde Grunderwerb im Plangebiet vorgenommen, andererseits landwirtschaftliche Flächen an einen Erschließungsträger veräußert, ist unrichtig.
Unser Mandant hat zwar ein landwirtschaftliches Grundstück im Jahre 2007 mit einer Fläche von ca. 1 ha verkauft, jedoch nicht an einen Erschließungsträger, sondern an den Bodenfonds der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH. Dies geschah ausschließlich aus Gründen der Beschaffung von Finanzmitteln. Er hat das Grundstück zurückgepachtet und hat sich ein jederzeitiges Rückerwerbsrecht einräumen lassen.

Bei der Diskussion um den Verstoß gegen § 180 BauGB wird mit Sicherheit zu berücksichtigen sein, dass die von Ihnen angeführte Veränderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, d. h. die zeitliche Verschiebung des 2. Bauabschnitts, dann unbeachtlich ist, wenn die Gemeinde bereits jetzt in massiver Form die Verpächter zu Kündigungen der

dort liegenden Pachtflächen unseres Mandanten veranlasst. Darauf gehen Sie, sehr geehrter Herr Kollege Rauscher, überhaupt nicht ein, obwohl wir darauf in unserem Schriftsatz vom 13.06.2008 nachdrücklich hingewiesen haben.
III.
Wir haben gerade zur Vermeidung einer streitigen Auseinandersetzung die Besprechung vom 29.07.2008 angeregt und die Einigungsbereitschaft unseres Mandanten mehrfach hervorgehoben. Eine solche Einigung ist aber nur möglich, wenn die Gemeinde ihr bisheriges Angebot an Ersatzflächen, die für die dauerhafte Nutzung zur Verfügung gestellt werden, in maßgeblichem Umfang erhöht.
Der in Ihrem Schreiben vom 01.08.2008 unter Bezugnahme auf die Besprechung vom 29.07.2008 unterbreitete Vorschlag, Erwerbsflächen der Gemeinde im 2. Bauabschnitt unserer Mandantschaft vorübergehend zur landwirtschaftlichen Nutzung zu überlassen, stellt keine endgültige Lösung dar, mit welcher die Existenzgefährdung letztlich vermieden werden kann. Das Problem wird vielmehr zeitlich nur hinausgeschoben.
Dabei wäre die Gemeinde ohne weiteres in der Lage, landwirtschaftliche Flächen aus ihrem Bestand unserer Mandantschaft zur Verfügung zu stellen.
Dies ergibt sich aus der diesem Schreiben beigefügten Auflistung der Eigenflächen der Gemeinde – Anlage 1 -. Als einen Fortschritt bei den Verhandlungen werten wir den Vorschlag der Gemeinde, die Eigentumsflächen unserer Mandantschaft entlang der Kreisstraße in den 1. Bauabschnitt einzubeziehen. Unsere Mandantschaft erklärt hierzu ihre Bereitschaft unter der Voraussetzung, dass von der Gemeinde dafür entsprechende Eigentumsflächen als Ersatzflächen an anderer Stelle angeboten werden.

Unsere Mandantschaft ist auch bereit, einen weiteren Schritt auf die Gemeinde zuzugehen und von ihrer Forderung abzugehen, ein Ersatzverhältnis 1 : 1 für de Verlust von ca. 6 ha landwirtschaftlicher Flächen im Gesamtbaugebiet zu verlangen.
Deshalb unterbreitet sie hiermit folgende alternative Vorschläge (nachfolgend Ziff. 1 und 2)

1. <u>Vorschlag 1</u> – Detaillierung siehe Anlage 2 zu unserem heutigen Schreiben –

a) Ersatzflächen zu Eigentum 9.870 m²
b) Ersatzflächen zur Pacht 31.930 m²

2. <u>Vorschlag 2</u> – Detaillierung siehe Anlage 2 zu unserem heutigen Schreiben –

a) Ersatzfläche zu Eigentum 10.487 m²
b) Ersatzflächen zur Pacht 26.839 m²

3. Die in Anlage 2 aufgeführten landwirtschaftlichen Flächen, die unsere Mandantschaft bereits von der Gemeinde gepachtet hat, bleiben langfristig an diese verpachtet – Detaillierung siehe Anlage 2 zu unserem heutigen Schreiben –. Dies gilt für jede der beiden o. g. Alternativen.

4. Für jeden der beiden der o. g. Alternativvorschläge gilt, dass die Gemeinde die in der Verfügungsmacht kommenden Grundstücke im 1. und 2. Bauabschnitt – siehe Ihr Schreiben vom 01.08.2008 – an unsere Mandantschaft so lange verpachtet, wie diese Grundstücke nicht für die Bebauung benötigt werden. Auf das von Ihnen entwickelte Entschädigungsmodell könnte in diesem Fall verzichtet werden.

Wir dürfen Ihrer Stellungnahme bis zum Ablauf des 30.09.2008 entgegensehen.

Anlage 1 zum Schreiben vom 16.09.2008

1. Verfügbare Eigenflächen der Gemeinde Ammerbuch:

Gemarkung	***Flst.-Nr.***	***Größe***	
Reusten	*3739*	*2.829 m²*	
"	*3743*	*8.488 m²*	
"	*3744*	*1.402 m²*	
"	*3770*	*10.100 m²*	
"	*3786*	*5.931 m²*	
"	*3836*	*7.752 m²*	
"	*nicht bekannt*	*5.000 – 7.000 m²*	*geschätzt*
Altingen	*4345*	*3.978 m²*	
"	*4343*	*2.121 m²*	
"	*4206*	*1.263 m²*	
"	*4268*	*1.321 m²*	
"	*4246*	*878 m²*	*
"	*4247*	*865 m²*	*
"	*3859*	*5.318 m²*	*
"	*1969*	*5.819 m²*	
"	*683*	*4.564 m²*	
"	*682*	*2.059 m²*	
"	*3290*	*811 m²*	
"	*3293*	*810 m²*	
"	*2037*	*12.500 m²*	
"	*831*	*12.422 m²*	
"	*nicht bekannt*	*1.500 m²*	*geschätzt*
Reusten	*nicht bekannt*	*7.500 m²*	*geschätzt*
Gesamt	***105.264 bis 107.264 m²***		

** bisher Wiese*

1. Zusätzliche Eigenflächen der Gemeinde Ammerbuch, die an Herrn Wolfgang Kegreiß verpachtet sind:

Altingen	*3281*	*1.740 m²*
"	*4344*	*6.006 m²*
"	*4322*	*2.468 m²*
"	*3244*	*1.589 m²*
"	*4263*	*1.415 m²*
"	*4264/1*	*1.255 m²*
"	*4421*	*2.468 m²*
"	*2782*	*1.811 m²*
Gesamt		***18.716 m²***

Anlage 2 zum Schreiben vom 16.09.2008

Vorschlag 1

Gemarkung	***Flst.-Nr.***	***Größe***	
Ersatzflächen zu Eigentum			
Altingen	*4343*	*2.121 m²*	
Altingen	*4344*	*6.006 m²*	
Altingen	*4246*	*878 m²*	*
Altingen	*4247*	*865*	*
Summe		***9.870 m²***	

Flächen zur Pacht

Altingen	*4345*	*3.978 m²*	
Altingen	*2037*	*ca. 12.700 m²*	
Reusten	*3836*	*7.752 m²*	
Reusten	*Gewann Kriegäcker*	*ca. 7.500 m²*	*(wurde am 22.01.08 mündlich angeboten)*
Summe		***31.930 m²***	

Vorschlag 2

Gemarkung	***Flst.-Nr.***	***Größe***	
Ersatzflächen zu Eigentum			
Altingen	*683*	*4.564 m²*	
Altingen	*682*	*2.059 m²*	
Altingen	*4246*	*878 m²*	*
Altingen	*4247*	*865 m²*	*
Altingen	*4343*	*2.121 m²*	
Summe		***10.487 m²***	
Flächen zur Pacht			
Altingen	*4268*	*1.321 m²*	
Altingen	*3859*	*5.318 m²*	*
Altingen	*2037*	*ca. 12.700 m²*	
Reusten	*Gewann Kriegäcker*	*ca. 7.500 m²*	*(wurde am 22.01.08 mündlich angeboten)*
Summe		***26.839 m²***	

** Diese Flächen sind bisher Wiesen und sind durch die Gemeinde über Umwandlung anderer Ackerflächen zu Wiesen mit einem Ackerstatus zu versehen (z. B. Flst.-Nr. 4206, Gem. Altingen).*

Folgende Flächen bleiben weiterhin in Pacht (alle Gemarkung Altingen):

Nr. 3281	*1.704 m²*
Nr. 4322	*2.468 m²*
Nr. 3244	*1.589 m²*
Nr. 4263	*1.415 m²*
Nr. 4264/1	*1.255 m²*
Nr. 4421	*2.468 m²*
Nr. 3782	*1.811 m²*

2.2.3.4 Wolfgang und Silke Kegreiß, Mahdwiesenstraße 8, 71083 Herrrenberg-Kayh

Schreiben vom 22.09.2008 an die Gemeinderatsmitglieder

Sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats von Ammerbuch,

wir wenden uns heute nochmals persönlich an Sie, weil die zwischenzeitlich wieder aufgenommenen Verhandlungen zwischen der Gemeindeverwaltung und uns an einem entscheidenden Punkt angekommen sind und Sie letztendlich Entscheidungsträger sind. Am 29.07.2008 fand – leider ohne Beteiligung Ihres Bürgermeisters – eine Besprechung statt. In dieser Besprechung wurde unsererseits klar zum Ausdruck gebracht, dass zur langfristigen Behebung unserer rechtlich nachgewiesenen Existenzgefährdung nur eine Ersatzlandbeschaffung außerhalb des geplanten Gewerbegebietes erfolgen muss.

Zwischenzeitlich haben wir seitens Ihrer Gemeindeverwaltung einen Vorschlag erhalten, der aber gerade diesen Punkt wieder nicht berücksichtigt. Leider hat Ihre Gemeindeverwaltung weiterhin auf Ihrem Angebot vom 18.03.2008 bestanden und uns nur eine zeitlich befristete Übergangslösung im Bereich des zukünftigen Gewerbegebietes angeboten. Das Angebot vom 18.03.2008 ist für uns nicht akzeptabel. Es werden uns als dem am größten Betroffenen zum einen kleine Grundstücke mit sehr schlechter Bonität, zum anderen Grundstücke mit einer sehr weiten zusätzlichen Entfernung angeboten. Für uns ist es außerdem sehr verwunderlich, dass in diesem Angebot das Flurstück 4344, das bisher von uns bewirtschaftet wird und mit anderen Grundstücken eine Bewirtschaftungseinheit von 2 ha bildet, entzogen wird und zusammen mit dem danebenliegenden Flurstück Nr. 4345 an einen anderen betroffenen Landwirt als Ersatzland zur Verfügung gestellt wird. Wir haben die Erwartung, dass solche Grundstücke vorrangig uns angeboten werden. Dass diese Grundstücke bisher Teil oder angrenzend an eine Bewirtschaftungseinheit waren, ist Ihrer Gemeindeverwaltung bekannt gewesen.

Im Sinne aller Beteiligten ist unseres Erachtens eine außergerichtliche Einigung anzustreben. Wir haben daher Ihrer Gemeindeverwaltung nochmals 2 konkrete Vorschläge – Anlage – zukommen lassen, die eine verminderte Ersatzlandbereitstellung beinhalten. Die Gemeinde hat genügend uns bekannte Flächen, um die Existenzgefährdung zu verhindern – siehe Anlage. Die Details sind in weiteren Verhandlungen zu klären, wozu wir jederzeit bereit sind. Wir sehen die jetzigen Vorschläge allerdings als letzte Möglichkeit eine gerichtliche Auseinandersetzung zu vermeiden! Eine gerichtliche Auseinandersetzung würde mit Sicherheit eine massive zeitliche Verzögerung Ihrer Planungen mit sich bringen.

Wir dürfen Sie daher bitten, sich im weiteren Verlauf der Planungen in unserem Sinne einzusetzen und die sich anbahnenden Rechtsstreitigkeiten zu verhindern.“

Stellungnahme:
Im Rahmen der laufenden Grunderwerbsverhandlungen werden Ersatzflächen in angemessenem Umfang zur Vermeidung der vorgetragenen Existenzgefährdung angeboten. Anlässlich einer nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung am 13.10.2008 wurde die Problematik eingehend erörtert. Weiter wird auf ein Gespräch am 24.10.2008 zwischen der Familie Kegreiß und Vertretern der Gemeinde Ammerbuch und den jeweiligen Rechtsanwälten sowie auf das Angebot der Gemeinde Ammerbuch vom 28.10.2008 verwiesen.

Die erforderliche Abwägung erfolgt ggf. in einem späteren Bebauungsplanverfahren.

Beschlußempfehlung:
Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

2.2.4 Sonja Egeler, Mahlestraße 52, 70376 Stuttgart
Schreiben vom 29.09.2008

"Nach Ansicht des Entwurfs des Flächennutzungsplans für das Areal "Im Hof/Wässeresrain" sind wir zu der Überzeugung gelangt, dass diese Fassung und die damit einhergehenden möglichen baulichen Veränderungen unsere Interessen über die Nutzung unserer Grundstücke sehr beeinträchtigen wird.

Wie bereits mitgeteilt, haben wir die Absicht, dort wieder Tierhaltung zu betreiben. Dieses Vorhaben sehen wir gefährdet. Durch die Schaffung der Voraussetzung einer beiderseitigen Bebauung (also auch in Richtung "Wasserhäusle") unserer Grundstücke wäre nach unserer Ansicht eine Tierhaltung mit Freilandhaltung nicht mehr durchführbar. Denn Tierhaltung wird durch eine zu nah anliegende Bebauung wegen Geruchsbelästigung oder auch Lärm oftmals problematisch.

Natürlich wollen wir möglichen Bauabsichten unseres Nachbarn, Herrn Gauss, nicht im Wege stehen. Wir bitten jedoch nochmals darum, beim Beschluss des Flächennutzungsplans durch die Gemeinde auch unser Anliegen vor allem in Zusammenhang mit den daraus resultierenden Folgen zu berücksichtigen."

Stellungnahme:
Die Frage, wie eine Bebauung in diesem Gebiet erreicht werden kann, ist im Zusammenhang mit der planerischen Weiterverfolgung der Fläche zu klären. Es ist denkbar, dass auch ohne Bebauungsplan und Umlegung auf einzelnen Grundstücken in zweiter Reihe Wohngebäude oder andere Gebäude nach § 34 BauGB zugelassen werden können. Eine gesicherte Erschließung könnte hergestellt werden. Die Tierhaltung ist bisher und auch künftig möglich, weil das Gebiet heute und auch künftig als "Dorfgebiet" i.S.d. § 5 BauNVO einzuschätzen wäre, in dem neben den Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe vor allem auch Wohngebäude und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind. Die Darstellung im noch wirksamen und künftigen FNP erfolgt als "Mischbaufläche"; daraus können Dorf- oder Mischgebiete entwickelt werden.

Beschlussempfehlung:
Die Anregungen wurden berücksichtigt.

2.2.5 Martin Bühler, Friedhofstraße 4, 72119 Ammerbuch-Altingen
Schreiben vom 10.09.2008

"Zum laufenden Verfahren der Erstellung des Flächennutzungsplans möchte ich nochmals Stellung nehmen zum Mischgebiet Pilgerstr./Friedhofstr. in Altingen. Dort befinden sich Flächen für Wohnbebauung und Gewerbe in der Planung, welche folgende Fragen aufwerfen:

1. *Wie soll die straßenmäßige Erschließung des Gebietes erfolgen? Die Ausbaubreite von Friedhofstraße und erst recht von der Pilgerstraße ist sicherlich nicht ausreichend für eine Befahrung mit Lkw, wenn es um die Versorgung von Gewerbebetrieben geht.*

2. *Auf meinem Grundstück Flst. 545 befindet sich eine genehmigte landwirtschaftliche Tierhaltung. Für diese besteht Bestandsschutz. Mit heranrückender Wohnbebauung sind die erforderlichen Abstände einzuhalten. Auf das mögliche Konfliktpotenzial darf ich hinweisen und um Berücksichtigung bei der weiteren Planung bitten."*

Stellungnahme:
Unter Einhaltung der erforderlichen Abstände mit Gebäuden (30 m) zum Friedhof soll die Möglichkeit geschaffen werden, entlang von Pilger- und Friedhofstraße auf praktisch erschlossenen Grundstücken weitere Gebäude zu errichten, die sich in die gemischt genutzte Umgebung einfügen. Wohngebäude haben die erforderlichen Abstände zur genehmigten Tierhaltung einzuhalten; dies ist in einem Bebauungsplanverfahren oder bei einer Einzelgenehmigung mit dem Landwirtschaftsamt beim Landratsamt Tübingen zu klären. Das Nebeneinander von landwirtschaftlichen Betrieben, Gewerbebetrieben und dem Wohnen ist aber in einem Dorf wie Altingen ein geradezu herausragendes Merkmal. Entsprechend erfolgt die Kennzeichnung im Flächennutzungsplan als „Mischbaufläche“. Die erforderlichen Straßen- und Wegebreiten sind im Zuge der weiteren Planung fest zu legen.

Beschlussempfehlung:
Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

2.2.6 Erbengemeinschaft Adis, Schmid, Klink, Mühlweg 18, 72108 Rottenburg
Schreiben vom 16.08.2008

"Vielen Dank für die Stellungnahme der Gemeinde Ammerbuch zu unserem Einspruch vom 16.02.2008.

In der Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass die betroffenen Grundstücke bereits 2003 aus der geplanten Wohnbaufläche ausgewiesen wurden. Dies können wir so nicht nachvollziehen, zumal im Protokoll zu der Vorentwurfsplanung zum Flächennutzungsplan vom 01.10.2007 die folgenden Textpassagen stehen:

- *Bürgermeister von Ow trägt vor, dass aus seiner Sicht in Pfäffingen eigentlich nichts mehr reduziert werden kann, mit Ausnahme der beiden Grundstücke Bereich W 2.1.*

- *Bürgermeister von Ow teilt mit, dass die Pfäffinger Vertreter signalisiert haben, dass bei der Flächen W 2.1-Abrundung Kirchhoff-Keller die 2 südlichen Grundstücke herausgenommen werden können. Dadurch insgesamt Planungsfläche von 2,5 ha.*

Im Übrigen ist für uns nicht nachvollziehbar, dass die Planungsänderung in diesem Bereich, nach eigener Aussage, maßgeblich vom Gemeinderatsmitglied Günther Höckh durchgeführt wurde. Wir halten daher Herrn Günther Höckh als Grundstücksbesitzer im betroffenen Bereich als befangen.

Unseren Einspruch zum Flächennutzungsplan halten wir nach wie vor aufrecht und bitten hierzu um Ihre Stellungnahme!"

Stellungnahme:
Die im noch wirksamen FNP dargestellte Baufläche "Hinterdörfle, 2. Bauabschnitt" wurde im Zuge der Gemeindeentwicklungsplanung 2003 auf eine Abrundungsfläche westlich der Eberhardstraße reduziert, in der das Grundstück der Erbengemeinschaft nicht erfasst war. Die Gemeindeentwicklungsplanung wurde durch den Gemeinderat der Gemeinde Ammerbuch am 27.10.2003 einstimmig beschlossen. Im Zuge der Alternativenprüfung zum nun aufzustellenden Flächennutzungsplan wurde die Einbeziehung von Teilen des Grundstücks der Erbengemeinschaft nochmals geprüft und nach erneuter Abwägung der öffentlichen (u.a. Bedarf, Natur- und Landschaftsschutz, Wirtschaftlichkeit, Planungsüberlegungen) und privaten Interessen (u.a. Umwandlung von Außenbereichsfläche zu Bauland) untereinander und gegeneinander wie bereits 2003 ausgeschieden. Die nun getroffene Abgrenzung wurde auch vom Landratsamt Tübingen gefordert.

Die Aussage, dass die Flächenreduzierung von Gemeinderat Höckh vorgenommen wurde, trifft nicht zu. An den Besprechungen haben alle Pfäffinger Gemeinderäte mitgewirkt, der Beschluss zur Flächenreduzierung selbst erfolgte durch den gesamten Gemeinderat.

Der Flächennutzungsplan betrifft als Planwerk die gesamte Gemarkung; die Befangenheitsregel gilt nicht wie bei einem Bebauungsplan – sonst könnten die Beratungen nur von Gemeinderäten bestritten werden, die in der Gemeinde über kein Eigentum an Grund und Boden verfügen.

Beschlussempfehlung:
Die Anregungen werden zurückgewiesen; das Grundstück der Erbengemeinschaft bleibt im Außenbereich.

3. Beteiligung der Behörden

3.1 Frühzeitige Beteiligung

Neben einer Reihe von Fachgesprächen zwischen Planern, Verwaltung und Aufsichtsbehörden wurden ein Scopingtermin am 09. Februar 2007 und eine Vorstellung des Vorentwurfs am 13. November 2007 durchgeführt. Mit Schreiben vom 21.12.2007 hat die Gemeinde Ammerbuch 64 Behörden und Dienststellen und die Nachbargemeinden am Planungsverfahren beteiligt. Die Ergebnisse dieses frühzeitigen Beteiligungsverfahrens sind im Folgenden dargestellt.

Behörde	**Anregungen** ja	nein	**Antwort**	**Abwägung siehe Kapitel**
Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Karlsruhe/Stuttgart		x	21.01.2008	3.1.13
Ammertal-Schönbuchgruppe Wasserversorgung	x		21.02.2008	3.1.2
Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e. V.	x		14.02.2008 20.02.2008	3.1.3
Regionalverband Neckar-Alb	x		13.02.2008	3.1.4
Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	x		11.02.2008	3.1.5
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, PTI 22, Stuttgart		x	03.01.2008	
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, PTI 33, Ravensburg		x	11.02.2008	
Wehrbereichsverwaltung Süd		x	29.01.2008	
Stadtverwaltung Rottenburg am Neckar, Stadtplanungsamt		x	30.01.2008	
Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung		x	21.01.2008	
Naturpark Schönbuch		x	14.01.2008	
DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Karlsruhe, Liegenschafts-management		x	15.01.2008	
Ammertalbahn, Zweckverband ÖPNV im Ammertal	x		15.02.2008	3.1.6
Landesbevollmächtigte für Bahnaufsicht (LfB) Baden-Württemberg		x	29.02.2008	
EnBW Regional AG	x		22.02.2008	3.1.7
Landratsamt Böblingen, Bau- und Umweltschutzamt	x		20.02.2008	3.1.8
Flugsportverein Ammerbuch e.V.	x		ohne Datum	3.1.9
Große Kreisstadt Herrenberg	x		21.02.2008	3.1.10
Kabel BW		x	20.02.2008	

Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Tübingen		x	20.02.2008	
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben		x	16.01.2008	
Zweckverband Abfallverwertung Reutlingen/Tübingen		x	08.01.2008	
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Südwest		x	03.01.2008	
Statistisches Landesamt Baden-Württemberg		x	03.01.2008	
Gasversorgung Süddeutschland		x	11.01.2008	
Deutsche Post Real Estate Germany		x	16.01.2008	
Regierungspräsidium Tübingen	x		28.02.2008	3.1.11
Landratsamt Tübingen, Abteilung 40 Landwirtschaft, Baurecht und Naturschutz	x		03.03.2008	3.1.12
Stadt Tübingen		x	31.01.2008	
Abwasserzweckverband Ammerbuch		x	02.01.2008	
Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Betriebsleitung Stuttgart		x	07.01.2008	
Regierungspräsidium Tübingen, Abt. Denkmalpflege				
Stadtwerke Tübingen				
Polizeidirektion Tübingen				
Staatliches Hochbauamt Reutlingen				
Gemeindeverwaltung Gäufelden				
Polizeiposten Entringen				
Handwerkskammer Reutlingen				
Industrie- und Handelskammer Reutlingen				
Einzelhandelsverband Baden-Württemberg				
Freiwillige Feuerwehr Ammerbuch				
Evangelische Kirchengemeinden in Ammerbuch				
Katholische Kirchengemeinden in Ammerbuch				
Evangelisch-methodistische Kirchengemeinde Ammerbuch				
Neuapostolische Kirche Ammerbuch				
T-Mobile Deutschland GmbH				
Vodafone D 2 GmbH				
E-Plus Mobilfunk				
O 2 Germany OHG				

Arbeitsgemeinschaft der Naturfreunde BW e.V.		x		3.1.3
BUND Landesverband BW e.V.		x		3.1.3
Naturschutzbund Deutschland		x		3.1.3
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald		x		3.1.3
Landesfischereiverband BW e.V.		x		3.1.3
Schwäbischer Albverein e.V. Hauptgeschäftsstelle		x		3.1.3
Landesjagdverband BW e.V.		x		3.1.3
Schwäbischer Heimatbund e.V.		x		3.1.3
Forstkammer Baden-Württemberg				
Landesbauernverband Baden-Württemberg e.V.				
Industrieverband Steine Erden Baden-Württemberg				
Luftfahrtverband Baden-Württemberg e.V.				

3.1.1 Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Karlsruhe/Stuttgart,
Schreiben vom 21.01.2008

"Von Seiten des Eisenbahn-Bundesamtes bestehen keine Bedenken gegen die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes Ammerbuch, da eine Eisenbahn des Bundes nicht betroffen ist.

Der Flächennutzungsplan betrifft aber eine Nichtbundeseigene Eisenbahn. Da für diese Anlagen die planungsrechtliche Zuständigkeit beim Regierungspräsidium Stuttgart liegt, bitte ich Sie, falls noch nicht geschehen, das RP zu beteiligen."

Stellungnahme:
Die Hinweise sind bei der verbindlichen Bebauungsplanung umzusetzen; sie berühren den FNP nicht.

Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme

3.1.2 Ammertal-Schönbuchgruppe Wasserversorgung
Schreiben vom 21.02.2008

"1. Allgemeines
Der Zweckverband Ammertal-Schönbuchgruppe (ASG) entnimmt an verschiedenen Standorten im Ammertal Grundwasser für die öffentliche Wasserversorgung. Für diese Wasserfassungen ist ein Wasserschutzgebiet ausgewiesen (Verordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 22.01.1992). Entsprechend den Ausführungen in den zur Verfügung gestellten Unterlagen wird davon ausgegangen, dass die entsprechenden Regelungen dieser Verordnung berücksichtigt werden.
Derzeit wird eine Aktualisierung der Schutzgebietsverordnung vorgenommen. Änderungen bzw. Präzisierung ergeben sich u. a. hinsichtlich der Erdwärmenutzung. Dies ist bei der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen (Bezug: Kapitel 7 des Umweltberichts).

An mehreren Stellen des Umweltberichts (u. a. Kapitel 5) wird ausgeführt, dass nicht verschmutztes Niederschlagswasser bei den geplanten Gebieten direkt dem Oberflächenwasserhaushalt zugeführt werden soll. Die ASG weist darauf hin, dass die Versiegelung nicht nur zu einem Eingriff in den Oberflächenwasserhaushalt, sondern auch zu einer Reduzierung der natürlichen Grundwasserneubildung aus Niederschlag führt. Daher sollte im Zuge der weiteren Planungen stets geprüft werden, ob eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser möglich ist.
Die derzeitige Planungstiefe erlaubt keine Aussagen, welche Auswirkungen durch Erschließungsmaßnahmen oder Folgemaßnahmen wie z. B. die Abwasserentsorgung entstehen. Entsprechende Konflikte können daher erst im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung diskutiert und gelöst werden.

2. Konkrete Anregungen, Bedenken und Ablehnung einzelner Gebiete

Zur Sicherstellung des quantitativen und qualitativen Grundwasserschutzes werden nachfolgende Anregungen und Bedenken zu einzelnen Gebieten vorgetragen. Einige Planungen werden seitens der ASG abgelehnt.

2.1 Gemarkung Entringen

<u>M 1.6 Hindenburgstraße</u>
Die Möglichkeit der Rückhaltung und/bzw. der Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser sollte als mögliche Maßnahme zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen berücksichtigt werden.

2.2 Gemarkung Poltringen

<u>G 3.2 Auchtert</u>
Die ASG erhebt schwerste Bedenken und lehnt diese Planung entschieden ab. Entsprechende Planungen in den Jahren 1996 und 2000 haben gezeigt, dass eine ordnungsgemäße Gebäude-Gründung nur mit Pfählen möglich ist. Nach den damaligen Informationen sind Rammtiefen von ca. 7 – 12 m erforderlich. Aus geotechnischer Sicht wird nach unserer Einschätzung ein Abteufen bis in den anstehenden Fels erforderlich sein. Diese Schicht wird wenige hundert Meter unterstrom durch die Brunnen Poltringen1 und 2 genutzt. Auch die Entringer Brunnen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Brunnen Poltringen und Entringen sind für die ASG unverzichtbar.
Für die Ablehnung sind folgende Überlegungen ausschlaggebend:

- *Während des Abteufens der Pfähle und einer Nachlaufzeit von 50 Tagen muss die Wasserversorgung aus den Poltringer Brunnen abgestellt werden. Es entsteht ein Ausfall an Eigenwasser von ca. 2.500 m³/Tag (Poltringen1 und Poltringen 2). Es entstehen erhebliche Kosten für den Fremdwasserbezug. Zudem wäre detailliert zu prüfen, welche Auswirkungen auf die Aufbereitung zu erwarten sind.*
- *Die Pfähle durchdringen auch Trennschichten, damit steigt die Gefahr von vertikalen Wegsamkeiten. Das oberflächennahe Grundwasser (gegen minderwertig bis problematisch) wird nach unten gezogen. Falls es oberflächennah zu Grundwasserverunreinigungen kommt, können auch diese nach unten in den von der ASG genutzten Grundwasserleiter gezogen werden.*
- *Unter ungünstigen Umständen können die Pfähle selbst bzw. der Energieeintrag beim Abteufen der Pfähle dazu führen, dass die natürlichen Wasserwege gestört werden. Die Ergiebigkeit der Brunnen kann darunter leiden. Im schlimmsten Fall kommt es zu einer drastischen Reduzierung des Dargebots.*
- *Nach unserer Einschätzung besteht keine realistische Möglichkeit, ein Abwassersystem zu konzipieren, das bei den zu erwartenden Sackungen und Setzungen des Untergrunds dauerhaft dicht bleibt. Die Sackungen und Setzungen führen zu erheblichen Krafteinwirkungen und damit zu Verformungen der Abwasserleitungen (Rohrbrüche, Abscherungen), so dass Leckagen zu erwarten sind."*

<u>Stellungnahme:</u>

- „G 3.2 Auchtert“:

Im Zuge des nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens soll sichergestellt werden, dass sich keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser ergeben. Eine Bebaubarkeit der Flächen wäre bereits nach § 34 gegeben.

Beschlussempfehlung:
Die Gewerbefläche imBereich "Auchtert" soll im FNP-Entwurf verbleiben.

2.3 Gemarkung Reusten

Erweiterung Sportplatz

Durch Änderungen der Flurstücksaufteilung ist der Verlauf der Schutzgebietgrenzen im Bereich des Sportplatzes schwierig. Die Erweiterungsfläche des Sportplatzes liegt nach unserer nachfolgend dargestellten Auswertung in der Zone IIA. Gemäß der Schutzgebietsverordnung sind Sportplätze in der Zone IIA verboten. Sofern diese Planung weiterverfolgt bzw. konkretisiert wird, halten wir eine vertiefende hydrogeologische Einzelfall-Beurteilung für zwingend erforderlich.

W 4.1 Höf/Am Kirchberg

Das geplante Gebiet liegt in der Zone IIIA unweit der Zone IIA. Nach erster Einschätzung ist davon auszugehen, dass Eingriffe in den von der Wasserversorgung genutzten Oberen Muschelkalk durch die Bebauung und/oder die Erschließung erforderlich wären. Wegen der möglichen Eingriffe in den Oberen Muschelkalk wird das Ergebnis der Abwägung (gemäß Beschluss vom 1.10.07), dass dieses Gebiet entfällt, seitens der ASG begrüßt.

M 4.3 Brühl bei der Reustener Mühle

Wegen der Lage in der Zone IIA ist eine Nutzung der Flächen als gemischte Baufläche mit der Schutzgebietsverordnung und dem vorbeugenden Grundwasserschutz nicht vereinbar und wird seitens der ASG abgelehnt. Das Ergebnis der Abwägung (gemäß Beschluss vom 1.10.07), dass dieses Gebiet entfällt, wird folglich seitens der ASG begrüßt.

M 4.4 Im Hof/Wässeresrain

Mit den zur Verfügung gestellten Unterlagen ist nicht beurteilbar, ob die geplante Bebauung ohne Eingriffe in den Oberen Muschelkalk verwirklicht werden kann. Daher bestehen seitens der ASG größte Bedenken gegen diese Planung (Wohnbaufläche und Gemischte Baufläche). Im Falle einer Konkretisierung ist eine eingehende hydrogeologische Erkundung und Beurteilung zwingend erforderlich. Ferner wird um Prüfung gebeten, ob im Hochwasserfall Gefährdungen für die Wasserversorgung durch die Verfrachtung von wassergefährdenden Stoffen ausgeschlossen werden können."

Stellungnahme:

- Erweiterung Sportplatz

Es wurden zwischenzeitlich die Bestandsflächen dargestellt; weitere Erweiterungen sind nicht vorgesehen. Nach den der Gemeinde vorliegenden Unterlagen liegt das bestehende Sport- und Spielgelände teilweise innerhalb und teilweise außerhalb der Wasserschutz-zone II.

Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme

- M4.4 Im Hof/Wässeresrain

Die Arrondierungsfläche „Im Hof/Wässeresrain“ in Reusten umfasst insgesamt eine Fläche von etwa 0,5 ha und wird als „geplante Mischbaufläche“ dargestellt. Sie rundet die Bebauung südlich der „Jesinger Straße“ bzw. der Straße „Im Hof“ ab. Im Wesentlichen werden Grundstücksteile dem Innenbereich zugeordnet. Damit soll eine Nachverdichtung am Rande des Innenbereichs in Form von Bauen in zweiter Reihe ermöglicht werden. Es soll ermöglicht

werden, die in einem Mischgebiet oder Dorfgebiet zulässigen baulichen Anlagen (insbesondere Wohnnutzungen, mit dem Wohnen verträgliche Gewerbenutzungen, landwirtschaftliche Hofstellen usw.) dort unterzubringen. Die Erschließung soll über die vorhandenen Straßen „Jesinger Straße“ bzw. „Im Hof“ erfolgen. Die Schafhaltung und die dazu erforderlichen Einrichtungen (Stall, Unterstände usw.) sind auch weiterhin zulässig.

Die nun getroffene Abgrenzung ist mit den naturschutzfachlichen Belangen verträglich und mit dem Landratsamt abgestimmt. Die Darstellung bleibt vorbehaltlich der Ergebnisse der Hochwassergefahrenkarte im Planentwurf bestehen; die Hochwassergefährdung ist im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens oder einer Einzelgenehmigung auf jeden Fall zu prüfen.

Beschlussempfehlung:
Die Darstellungen bleiben im Flächennutzungsplan erhalten.

"2.4 Gemarkung Altingen
W 5.2 Breite Nord
Die Planungen zur Breite Nord waren wiederholt Anlass zu Diskussionen mit Behörden und Fachplanern. Tenor war (entsprechend den Ausführungen im Umweltbericht auf Seite 96), dass ein Entlastungsbrunnen erforderlich ist, um eine geregelte Bebauung zu ermöglichen. Dies ist mit dem quantitativen Grundwasserschutz und den Regelungen des Schutzgebietsverordnung nicht vereinbar. Daher wird diese Planung seitens der ASG abgelehnt."

Stellungnahme:
- W 5.2 Breite Nord

Die Grundstücksbreiten lassen derzeit bereits teilweise eine Bebauung nach $ 34 BauGB zu. Ein Entlastungsbrunnen ist nicht erforderlich, weil auf die Bebauung ganz im Norden verzichtet wird.

Beschlussempfehlung:
Die Fläche "Breite Nord" bleibt im Planentwurf enthalten.

3. Einzelanmerkungen
Auf den Seiten 123 und 124 des Umweltberichts wird auf die Notwendigkeit eines hydrologischen Gutachtens hingewiesen. Wir gehen davon aus, dass ein hydrogeologisches Gutachten gemeint ist"

Stellungnahme:
Redaktionelle Fehler werden in den zum FNP gehörenden Texten verbessert.

Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme

3.1.3 Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e. V.

- *Schreiben vom 14.02.2008*

"Der Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e. V. (LNV) dankt für die Zusendung der Unterlagen zum Verfahren und die damit verbundene Möglichkeit, sich hierzu zu äußern.

Diese LNV-Stellungnahme erfolgt zugleich im Namen aller nach § 67 NatSchG anerkannten Naturschutzverbände: AG "Die NaturFreunde" (NF), Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Landesfischereiverband (LFV), Landesjagdverband (LJV), Naturschutzbund Deutschland (NABU), Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW), Schwäbischer Albverein (SAV) und Schwarzwaldverein (SWV).

Der derzeitige Landschaftsverbrauch gefährdet unsere natürlichen Lebensgrundlagen und widerspricht der Nachhaltigkeitsstrategie, zu der sich die Landesregierung bekennt. Das Land Baden-Württemberg hat ein "Aktionsbündnis Flächen gewinnen" initiiert, in dem sich hochkarätige öffentliche und ehrenamtliche Verbände zusammengeschlossen haben. Ziel und Leitbild des Aktionsbündnisses ist der schonende, sparsame und haushälterische Umgang mit Fläche und Boden unter Beachtung der wirtschaftlichen, sozialen und demographischen Entwicklungen in Baden-Württemberg.

Die Folgen der Flächeninanspruchnahme sind sehr vielfältig. Es kommt zur Zerschneidung von Landschaften und der Zerstörung von natürlichen Lebensräumen, zur Versiegelung und Zerstörung wertvoller Böden und damit auch zum Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche. Auch auf Kommunen wirkt sich der anhaltende Flächenverbrauch, z. B. in Form von steigenden Kosten für die Bereitstellung der Infrastruktur in der Gemeinde, aus.
Um auch in Zukunft eine nachhaltige Entwicklung des Landes Baden-Württemberg zu gewährleisten, muss die tägliche Flächeninanspruchnahme reduziert werden. Dies könnte mit einem intelligenten Flächenmanagement – dem haushälterischen und sparsamen Umgang mit Fläche – erreicht werden.

Nach Berechnungen für Städte und Gemeinden in Wachstumsregionen am Rande größerer Städte sind neue Wohngebiete mit ihren Folgekosten in aller Regel ein Verlustgeschäft für den kommunalen Haushalt. Eine negative Bilanz ergibt sich auch für die Ausweisung neuer Gewerbegebiete. Dies sind die Ergebnisse einer jüngst vom Bundesamt für Naturschutz (BfN) geförderten Studie zu den Kosten- und Einnahmeeffekten der Umwandlung von Freiflächen in Wohn- und Gewerbegebiete, die das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) durchgeführt hat. Insofern sollten im vorliegenden FNP-Vorentwurf die Sinnhaftigkeit insbesondere der großen Gewerbeflächen, aber auch der Wohn- und der sonstigen Gebiete noch einmal hinterfragt und die Flächenansätze erheblich nach unten korrigiert werden.

Anmerkungen zur Begründung für den Vorentwurf des FNP Ammerbuch
Der allgemein geäußerte Anspruch, den Flächenverbrauch stark zu reduzieren, wird vom vorliegenden FNP-Entwurf konterkariert. Die geplante Inanspruchnahme von bislang nicht versiegelten Flächen durch die Gemeinde Ammerbuch ist enorm und unserer Ansicht nach erheblich überdimensioniert."

Stellungnahme:
Den Ausführungen zum Thema „Flächensparen“ soll zunächst die Stellungnahme des Regionalverbands Neckar-Alb vom 13.02.2008 gegenübergestellt werden:

> „Im vorliegenden Fortschreibungsentwurf des Flächennutzungsplans sind für die Gemeinde Ammerbuch 13,2 ha Wohnbauflächen, 3,0 ha gemischte Bauflächen, 18,7 ha gewerbliche Bauflächen und 8,0 ha Sonderbauflächen neu ausgewiesen. Außerdem sind noch ca. 12 ha für Wohnbebauung innerhalb der Ortslagen bzw. als Baulücken vorhanden. Wir begrüßen ausdrücklich die Zusammenstellung der innerörtlichen Bauflächenpotenziale der Gemeinde Ammerbuch im Erläuterungsbericht und die Reduzierung der geplanten Bauflächen gegenüber dem genehmigten Flächennutzungsplan. **Aus regionalplanerischer Sicht werden zum Umfang der neu ausgewiesenen Bauflächen keine Bedenken vorgebracht.**“

Ammerbuch ist eine der ersten Gemeinden in Baden-Württemberg, die ihre Baulandpolitik vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung deutlich korrigiert. Dies führt dazu, dass erhebliche Reduzierungen insbesondere an Wohnbauflächen gegenüber dem noch wirksamen FNP und der vom Gemeinderat 2003 beschlossenen Gemeindeentwicklungsplanung 2015 getroffen werden. Betrachtet man die Gemeindeentwicklungsplanung 2015, so werden deren Entwicklungsziele, die ein Wachstum bis zu 13.000 Einwohnern beinhalten, auf die untere Entwicklungsstufe von 12.000

Einwohnern korrigiert. Dies deckt sich in etwa mit den aktuellen Bevölkerungsvorausrechnungen des Statistischen Landesamtes (11.616 am 17.04.2008). In allen Gesprächen mit den Aufsichtsbehörden wurde die Vorgehensweise zur Bedarfsermittlung ausdrücklich akzeptiert. Die Bürgerschaft hat jedoch insbesondere mit der Rücknahme von WohnbauflächenProbleme; dies hat das umfangreiche frühzeitige Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit gezeigt.

Die künftige Strategie der Gemeinde für die Entwicklung von Wohnbauflächen soll gleichzeitig durch die Aktivierung von Innenbereichsflächen und die vorsichtigere Erschließung von Außenbereichsflächen bestimmt werden. Außenbereichsflächen werden nur erschlossen, wenn ein entsprechender Bedarf vorhanden ist. Jeder Teilgemeinde soll ein gewisses Entwicklungspotential zur Deckung des Eigenbedarfs zur Verfügung stehen.

Im Übrigen sei der LNV auf den Sachverhalt hingewiesen, dass die Ausweisung von Flächen nicht ihre Bebauung zwingend nach sich zieht. Der noch geltende FNP der Gemeinde Ammerbuch ist dafür ein gutes Beispiel – die meisten der jetzt darzustellenden Flächen waren auch im alten Plan bereits enthalten. Und nicht zuletzt zeigt sich dies auch im verantwortungsvollen Umgang von Gemeinderat und Verwaltung mit der flächenhaften Erweiterung ihrer Gemeinde.

Beschlussempfehlung:
Zurückweisung

"Künftige Einwohnerentwicklung
Kap. 1.1 und 1.2: Es verwundert sehr, wenn bei einer Ausgangs-Einwohnerzahl zum 31.12.2005 von 11.571 nach verschiedenen Prognosen (außer der des Gemeindeentwicklungsplans) für das Jahr 2020 etwa gleich hohe Einwohnerzahlen angegeben werden und dann trotzdem in Kap. 2.5 mit der letztlich auch nur unwesentlich erhöhten Zahl des Gemeindeentwicklungsplans von 12.000 – die demographische Entwicklung dürfte diese Zahl bestätigen – weiter gerechnet wird und hieraus deutlich größere Bedarfsflächen als derzeit vorhanden errechnet werden.

Wohnbauflächen
Begründung Kap. 2.4.1: Es wird als methodisch falsch angezweifelt, dass "Baulücken in Baugebieten, die zu 80 % und mehr aufgesiedelt sind, nicht herangezogen" werden. Tatsächlich ist hier aber noch ein erhebliches Flächenreservoir vorhanden, wenn man auf einen höheren Grad nahe 100 % berechnet. Das Potential zur Innenentwicklung muss – wenn man den Gedanken des Flächensparens ernst nimmt – tatsächlich und nicht nur theoretisch ausgeschöpft sein, bevor man weitere Flächen im Außenbereich angreift.

Begründung in Kap. 2.6: Wenn man statt des nur hälftigen Ansatzes bei den Mischgebieten einen der Realität näheren Wert von 90 % für Wohnflächen einsetzen würde, ließen sich erhebliche Flächen einsparen.

Die relativ großen Wohngebiete in Reusten W 4.2 und Pfäffingen W 2.1 (entfällt immerhin) und W 2.2, aber auch Entringen W 1.3 sind nach diesen beiden Korrekturen in Relation zur Gesamtgemeinde zu üppig bemessen.

Stellungnahme:
Die Art der Feststellung von Baulücken entspricht der üblichen Vorgehensweise und ist mit der Aufsichtsbehörde abgestimmt. Die Grenzziehung beinhaltet mitnichten ein Reservoir von 20% der Bauflächen aller Baugebiete; die Mehrzahl der Ammerbucher Baugebiete ist deutlich über 80% aufgesiedelt. Die Regelung betrifft Bebauungspläne in allen Teilorten, die insgesamt ca. 1.600 Bauplätze beinhalten. Von diesen waren im April 2007 ca. 140 nicht bebaut; dies entspricht einem Prozentsatz von etwa 8,8 %.

Selbstverständlich stellen diese Flächen eine Reserve dar. Allerdings stehen diese Bauplätze nicht dem Markt zur Verfügung, weil sie teilweise anders genutzt werden (als Wiesenfläche o.ä.) oder für Familienmitglieder reserviert sind. Der Aufkauf dieser Flächen oder gar ein Baugebot würde jahrelange Rechtsstreitigkeiten hervorrufen - durch Dritte könnten diese Flächen dann immer noch nicht bebaut werden.

Entscheidend sind die Schlussfolgerungen, die der Gemeinderat aus diesem Sachverhalt zieht: So könnte bei der künftigen Baulandentwicklung der auf die Gemeinde entfallende Bauplatzanteil durch Flächenankauf und/oder erhöhten Flächenabzug so weit als möglich in Richtung 100 % geschoben werden.

Die Mischbauflächen wurden zur Hälfte bei den Wohnbauflächen und zur Hälfte bei den Gewerbebauflächen angesetzt; dies geht aus den Übersichtstabellen hervor.

Die Fläche W 4.2 in Reusten wurde von 6,5 auf 2,5 ha zurückgenommen. Die Flächen W 2.1 und W 2.2. mit zusammen etwa 2,6 ha wurden ebenfalls deutlich verringert. W 1.3 in Entringen wird im Zuge der Überarbeitung nochmals verkleinert.

Beschlussempfehlung:
Zurückweisung

Gewerbeflächen
Das GIFPRO-Verfahren zur Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs ist nicht unumstritten. Das verwendete Prognosemodell ist nicht wissenschaftlich exakt, sondern nur eine Vorausschätzung möglicher Entwicklungsszenarien, denen statistische Daten und Trends zugrunde liegen. Und je nachdem, wie man die Eingangsdaten auswählt und gewichtet, resultieren daraus auch entsprechende Aussagen bei den Berechnungen. Die Prognosen können aufgrund der sehr unterschiedlichen Gewerbestrukturen nur unscharf sein. Die in der Begründung verwendeten Zahlen suggerieren eine Exaktheit, die in der Realität nicht eintreffen wird.
Der in Begründung Kap. 3.3 errechnete Wert für den Brutto-Flächenbedarf von ca. 16,5 Hektar wird ohne weitere Begründung im nächsten Absatz auf max. 23 Hektar angehoben, in Kap. 3.7 und 3.8 wird dann von 20,2 Hektar ausgegangen. Dies zeigt mehr als deutlich, wie unklar die Prognosen sind. Bei mehr Willen zum Flächen sparenden Planen hätte man sich sehr wohl auch an den Untergrenzen der Kalkulationen (z. B. 12 – 13 Hektar) orientieren können (welche aber auch noch eine erhebliche Fläche darstellen!).

Die Ausweisung eines 4 Hektar großen Gewerbegebiets Spiesslesäcker in Pfäffingen-Nord G 2.4 (2.5? Nummerierung uneinheitlich) erscheint erheblich überdimensioniert; in den nahe gelegenen Gewerbegebieten sind noch Reserveflächen vorhanden.

Die Planung eines weiteren Gewerbegebiets in Altingen Nord G 5.5 erscheint mit über 10 Hektar geradezu überheblich, zumal auch hier in nahe gelegenen Gewerbegebieten reichlich Flächen verfügbar sind.

Dies sind schwere Eingriffe in eine bislang noch mehr oder weniger offene landwirtschaftlich dominierte Landschaft mit für den Naturhaushalt und die Landschaft negativen Randeffekten.

Stellungnahme:
Jede Prognose ist Ergebnis der Zahlengrundlage, auf der die Prognose aufbaut. Die vorhandene örtliche Situation und wissenschaftlich fundierte Erkenntnisse als Grundlage für eine Abschätzung sind auf jeden Fall eine geeignete Vorgehensweise. Niemand erhebt in diesem Planungsverfahren Anspruch auf wissenschaftliche Vollkommenheit und Exaktheit – das ist auch der Begründung zum Plan-Vorentwurf zu entnehmen. Es sollte ein Korridor ermittelt werden, um Flächenausweisungen abzusichern. Dieser Korridor liegt zwischen etwa 18 und 23 ha; die dargestellten Flächen liegen bei etwa 20 ha.

Woher der LNV die Information hat, dass in den nahe gelegenen Gewerbegebieten Flächen frei sind, lässt sich nicht entnehmen. Sie ist jedenfalls – was das Altinger Gewerbegebiet „Hagen“ sowie die weiteren Ammerbucher Gewerbegebiete betrifft – nicht richtig. Dort sind keine gemeindlichen Flächen mehr verfügbar.

Wegen der Nähe zur Autobahn und zum Haltepunkt der Ammertalbahn wird Altingen als Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung in Ammerbuch gesehen. Der erste Bauabschnitt des dortigen Gewerbegebiets wurde in kurzer Zeit vollständig bebaut. Dies lässt auf eine gute Lage und eine gute Nachfrage schließen. Daher soll dort die Erweiterung erfolgen.

Das Gebiet Spießlesäcker (G 2.4) in Pfäffingen ist bereits als gewerbliche Baufläche im bisherigen FNP dargestellt.

Alle anderen Flächen sind kleinere, geringfügige Arrondierungen, die zudem noch teilweise als Mischgebiet dargestellt sind.

Beschlussempfehlung:
Zurückweisung

"Sonstige Bauflächen
Besonders vermessen ist die Aufnahme von beiden Flächen, die in früheren Planungsansätzen einmal als Alternative gedacht waren und zwar Poltringen SO 3.4 vs. Entringen GB 1.8. Der Zweck (ehemals Schulzentrum mit Mehrzweckhalle) ist inzwischen zumindest teilweise entfallen, der geplante Bau einer Schule wird so zumindest vorerst nicht stattfinden. Außerdem soll noch auf Flächen Altingen GB 5.12 eine Schulerweiterung stattfinden. Mit statistischen Tricks (Einbeziehung von Nachbargemeinden) sollen die Zahlen der SchülerInnen hochgerechnet werden. Die Argumente in der Begründung Kap. 4 für die Ausweisung von SO 3.4 imd GB 1.8 erscheinen teilweise an den Haaren herbei gezogen.

Am Nordrand von Poltringen soll durch die verschiedenen Teilgebiete eine Fläche von insgesamt rund 10 Hektar, in Entringen "Ob dem Bahnhof" weitere 8,0 Hektar in Anspruch genommen werden. Wie bei den Gewerbeflächen handelt es sich um schwere Eingriffe in eine bislang noch mehr oder weniger offene landwirtschaftlich dominierte Landschaft. Die für den Naturhaushalt und die Landschaft negativen Randeffekte solcher Komplexe sind nicht zu vernachlässigen, so dass die betroffenen Flächen in der Realität noch erheblich größer sind.

Hier soll keinesfalls die mögliche Notwendigkeit von Bildungseinrichtungen gegen das Flächenargument ausgespielt werden. Es muss aber gefragt werden, ob eine derart große Fläche tatsächlich notwendig wäre."

Stellungnahme:
Der Einschätzung, dass die Begründung zu diesen Flächen an den Haaren herbeigezogen ist, kann nur entgegnet werden, dass diese Begründung vom Gemeinderat beschlossen wurde:

„Diese beiden Flächen sollen als Reserveflächen für Gemeinbedarfseinrichtungen oder als Sonderbauflächen für zukünftige Bildungs- und Kommunikationseinrichtungen weiterhin dargestellt werden. An eine Erschließung ist derzeit nicht gedacht; mit den zu erwartenden Veränderungen im schulischen Bereich oder durch die Globalisierung (z.B. weitere Internationalisierung, Folgenutzungen Neue Messe Stuttgart, neue Ausbildungsprofile) könnte eine solche planungsrechtlich abgesicherte Fläche neue Bedeutung für Ammerbuch erhalten“.

Als Ergänzung kann noch angefügt werden, dass die Gemeinde innerhalb dieser Flächen schwerpunktmäßig Grunderwerb getätigt hat. Im Übrigen war die Fläche in Poltringen bereits im alten FNP dargestellt (übrigens mit einem erheblichen Anteil Wohnbauflächen, auf die nun verzichtet wird!).

Beschlussempfehlung:
Zurückweisung

"Sportflächen und Friedhöfe
Ob die Ausweisung eines weiteren Sportgeländes in Poltringen bei den ohnehin schon vorhandenen Flächen wirklich erforderlich ist, wird hier stark angezweifelt. Eine ähnliche Situation besteht in Pfäffingen."

Stellungnahme:
Beide Erweiterungen sind bereits im wirksamen FNP dargestellt und sollen gesichert werden.

Beschlussempfehlung:
Zurückweisung

"Anmerkungen zum Umweltbericht
NATURA-Gebiet betroffen
Entringen Kappel/Weiher W 1.1: FFH-Gebiet und NSG grenzen östlich an. Im Umweltbericht wird lediglich angemahnt, dass im Falle weiterer Planungsschritte eine FFH-VP durchzuführen wäre.

Reusten Erweiterung Sportplatz (bereits in FNP 1997 enthalten): FFH und NSG angrenzend. Kein Hinweis auf erforderliche FFH-Vorprüfung oder –Verträglichkeitsuntersuchung.

Breitenholz Erweiterung Schuppengebiet SO 6.4: FFH, SPA, auch NSG. Es wird zwar im Umweltbericht auf diese Tatsache hingewiesen, den Unterlagen liegen aber keine Unterlagen zur NATURA-Vorprüfung oder –Verträglichkeitsuntersuchung bei, kein Hinweis auf erforderliche NATURA-Vorprüfung oder –Verträglichkeitsuntersuchung.

LSG betroffen
Entringen W 1.3, Reduzierung zwar empfohlen, vom Gemeinderat aber Aufnahme beschlossen.
Reusten M 4.4 teilweise.
Reusten Erweiterung Sportplatz (bereits in FNP 1997 enthalten) LSG angrenzend.

Verzicht empfohlen wg. sehr erheblicher Umweltauswirkungen, vom Gemeinderat aber trotzdem beschlossen
Reusten M 4.4

Reduzierung empfohlen, vom Gemeinderat aber beschlossen
Entringen W 1.1

Pfäffingen W 2.2
Pfäffingen G 2.4
Poltringen G 3.2
Poltringen G 3.3
Poltringen SO 3.4
Poltringen Erweiterung Sportplatz
Altingen W 5.3 andere Form
Altingen W 5.9
Breitenholz M 6.2
Breitenholz GB 6.5

Gewässerrandstreifen: *Das Bauen nahe an Bauchläufe heran zieht Schutz- und somit weitere Baumaßnahmen nach sich.*
Entringen W 1.1
Entringen W 1.3
Pfäffingen G 2.4
Pfäffingen Erweiterung Sportplatz (bereits in FNP 1997 enthalten)
Poltringen G 3.3
Poltringen Erweiterung Sportplatz (bereits in FNP 1997 enthalten)
Reusten M 4.4: Bei Ausweisung eines Baugebietes im Bereich des Überschwemmungsgebiets ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.
Altingen G 5.5
Altingen M 5.8

Wasserschutzgebiet
Die Anlage insbesondere von Gewerbegebieten, aber auch Mischgebieten und Sonderbauflächen in WSG bedarf besonderer Schutzmaßnahmen:

Wasserschutzgebiet IIIA
Poltringen G 3.2
Poltringen G 3.3
Poltringen GB 3.5/SO 3.4
Poltringen Erweiterung Sportplatz (bereits in FNP 1997 enthalten)
Poltringen W 3.6
Poltringen W 3.8
Reusten W 4.2
Reusten M 4.4
Reusten Erweiterung Sportplatz (bereits in FNP 1997 enthalten): Fällt nicht weg im Gegensatz zur Angabe im Umweltbericht Kap. 6.

Wasserschutzgebiet IIIB
Entringen W 1.1
Entringen W 1.3 angrenzend
Entringen M 1.6
Entringen G 1.7
Entringen GB 1.8
Pfäffingen G 2.4 angrenzend
Poltringen GB 3.5/SO 3.4
Poltringen GB 3.5
Breitenholz Schuppengebiet SO 6.4
Altingen G 5.5
Altingen W 5.2, östlich IIIA angrenzend
Altingen W 5.3
Altingen M 5.10
Altingen M 5.8
Altingen W 5.9

Altingen Erweiterung Friedhof (bereits in FNP 1997 enthalten)
Altingen GB 5.12 (bereits in FNP 1997 enthalten)
Breitenholz M 6.2
Breitenholz M 6.5
Breitenholz Erweiterung Schuppengebiet SO 6.4

§ 32-Biotope
Entringen W 1.1
Entringen M 1.6 (nicht amtlich kartiert)
Poltringen GB 3.5/SO 3.4
Poltringen G 3.2 (nicht amtlich kartiert)
Poltringen W 3.6 (amtlich kartiert und nicht amtlich kartiert)
Poltringen W 3.8
Reusten M 4.4 (nicht amtlich kartiert)
Reusten Erweiterung Sportplatz (bereits in FNP 1997 enthalten)

Eingriff in Regionalen Grünzug
Entringen G 1.7
Entringen W 1.3 (G)
Pfäffingen G 2.4
Poltringen G 3.3 (Z)
Poltringen G 3.2
Poltringen W 3.6
Poltringen W 3.8
Reusten M 4.4 (G)
Altingen G 5.5
Altingen W 5.3 (G)
Altingen M 5.10
Altingen M 5.8
Breitenholz M 6.2 (G)
Breitenholz SO 6.4, auch Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege

Eingriff in Landwirtschaftliche Fläche Vorrangflur I und II
Entringen G1.7
Pfäffingen W 2.1
Poltringen GB 3.5/SO 3.4
Poltringen G 3.3
Poltringen Erweiterung Sportplatz
Altingen M 5.8
Altingen Erweiterung Friedhof (bereits in FNP 1997 enthalten)
Breitenholz M 6.2

Äcker im Ackerwildkrautschutzprogramm des Landes
Poltringen GB 3.5

Im Übrigen sind die in den "Lupen" dargestellten "§ 31-Biotope" nach § 32 NatSchG gesetzlich geschützt."

Stellungnahme:
Grundsätzlich ist festzustellen, dass der Gemeinderat im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander Entscheidungen trifft, in der die Umweltaspekte unter bestimmten Voraussetzungen zurücktreten können. Mit der Umweltprüfung wurden die erforderlichen Informationen vorgelegt, um Abwägungsentscheidungen auf der Ebene des Flächennutzungsplans treffen zu können.

Dazu ist zunächst festzuhalten, dass keine der nach dieser Beteiligungsrunde darzustellenden Bauflächen in ein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet, ein NATURA 2000-Gebiet oder in ein Wasserschutzgebiet der Zone II eingreift. Eine Ausnahme bildet das Schuppengebiet in Breitenholz. Das Landratsamt empfiehlt eine Abstimmung mit dem Regierungspräsidium hinsichtlich einer naturschutzrechtlichen Befreiung, weil die Arrondierung an dieser Stelle (ca. 1.000 m², Wirtschaftsgrünland) einem neuen Schuppengebiet vorzuziehen sei. Das Regierungspräsidium kann die Planungsentscheidung nach einer FFH-Verträglichkeitsprüfung voraussichtlich mittragen, weil es sich um eine Abrundung handelt und auf ein weiteres Schuppengebiet an anderer Stelle verzichtet werden kann.

Ergänzend dazu ist festzustellen, dass Eingriffe in derzeit **verbindlich dargestellte Regionale Grünzüge** nicht stattfinden. Im Regionalplan-Entwurf 2007 sind die geplanten Bauflächen Brunnenhäusle West (G 1.7), Wasenbreite (G 3.3), Hottenberg West W 3.6), Teilflächen des Gebiets Holzweg (W 3.8), Hagen III und IV (G 5.5), Abrundung Schönbuchstraße (W 5.3), Teilflächen des Gebiets Römerstraße (M 5.8) sowie Pilgerstraße/Friedhofstraße (M 5.10) in geplanten regionalen Grünzügen dargestellt. Der Regionalverband hat gegen die Darstellung dieser Flächen im FNP-Entwurf aber keine Bedenken erhoben.

Gewässerrandstreifen, Wasserschutzgebiete III a und B, § 32-Biotope, Ackerwildkrautschutzprogramm usw. wurden bei den Abwägungsentscheidungen berücksichtigt.

Beschlussempfehlung:
Zurückweisung

"Resumee:
Es sind zahlreiche Eingriffe in Schutzgüter vorgesehen, die deutlich ein Interesse der Gemeinde an nachhaltiger Landnutzung vermissen lassen.

Fazit der Stellungnahme: Die unserer Ansicht nach durchweg zu großzügig berechneten Flächenbedarfe sollten dringend durch realistischere und/oder defensivere Werte ersetzt werden, um dem Ideal des sparsamen Flächenverbrauchs zu entsprechen. Der Vorentwurf wird in der vorliegenden Form abgelehnt."

- Schreiben vom 20.02.2008

"Der LNV bittet die Gemeinde in Ergänzung zu seinem Schreiben vom 14.02.2008 hiermit um vorläufige Einstellung des Verfahrens wegen fehlender Unterlagen.

Es sind zwar die Baulücken in den Bebauungsplangebieten der Teilgemeinden zusammengestellt, es fehlen aber weitere Erhebungen zu Innenentwicklungsmöglichkeiten, was einen Verstoß gegen das Baugesetzbuch (§ 1 a Ziff. 2) und das Ziel 3.1.9 des Landesentwicklungsplans 2002 darstellt. Das Potential der Innenentwicklung wurde nicht vollständig ermittelt, insbesondere fehlen Angaben zu möglichen Nachverdichtungen durch Umnutzungen leer stehender Gebäude.

Wir bitten, die geforderten Daten zunächst zu erheben, die Daten mit dem Bedarf zu verrechnen und das Verfahren erst dann fortzusetzen.

Begründung: Der vorliegende Entwurf verstößt gegen das Baugesetzbuch, insbesondere gegen § 1 a Ziff. 2, in dem es heißt:
"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 der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen".
Der sparsame Umgang mit Fläche bei der Ausweisung von Baugebieten ist als Ziel 3.1.9 im Landesentwicklungsplan 2002 verankert. Ziele der Raumordnung unterliegen jedoch nicht der Abwägung durch Gemeinden, sondern sind zwingend zu beachten.

Bei Gewerbegebieten muss eine Erhebung der noch verfügbaren Gewerbeflächen in der Gemeinde, im Landkreis und in der Region vorgelegt werden.
In der Region Stuttgart besteht beispielsweise ein Vorrat von rund 2.000 ha Gewerbeflächen (Pressemitteilung des Verbands Region Stuttgart vom 16.05.2006). In Deutschland werden täglich mehr Hektar an Gewerbefläche frei als neu überbaut werden! Es besteht also landesweit ein Überangebot an Gewerbeflächen. Dennoch liefern sich die Kommunen gegenseitig einen teilweise ruinösen Konkurrenzkampf.
In der Begründung zum vorliegenden Verfahren werden in Kap. 3.5 lapidar allgemeine Feststellungen getroffen, ohne die tatsächlichen Verhältnisse mit Zahlen zu belegen. Dies kann nicht akzeptiert werden.

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass neben der Leerstandserhebung weitere Unterlagen fehlen, die nachgereicht werden müssten:
Es fehlen die Daten zu Freilanderhebungen besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten nach § 42/§ 62 BNatSchG und die zugehörige spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, falls an der Festsetzung des FNP trotz der Gefahr der Beeinträchtigung von besonders geschützten Arten festgehalten werden soll. Hierbei ist auch § 21 Abs. 4 Satz NatSchG BW zu beachten, der besagt:

"Der Eingriff darf nicht zugelassen oder durchgeführt werden, wenn unvermeidbare Beeinträchtigungen nicht oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen. Werden als Folge des Eingriffs Biotope zerstört, die für dort wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen der streng geschützte Arten nicht ersetzbar sind, ist der Eingriff nur zulässig, wenn er aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist."

Wir weisen darauf hin, dass für eine förmliche artenschutzrechtliche Befreiung die untere Naturschutzbehörde, bei streng geschützten Arten jedoch die höhere Naturschutzbehörde zuständig ist.
In der Planung betrachtete Flächen liegen in bzw. in der Nähe von Natura 2000-Gebieten (FFH-Gebiet Nr. 7420-341-Schönbuch; FFH-Gebiet Nr. 7419-341-Spitzberg, Pfaffenberg, Kochhartgraben und Neckar). Unseres Wissens ist der zugrunde liegende FNP noch keiner FFH-Verträglichkeitsprüfung unterzogen worden. Eine Fortschreibung oder Änderung eines an sich rechtsfehlerhaften Plans ist nicht möglich. Wir weisen darauf hin, dass Pläne, die nur behördenintern verbindlich sind (wie FNP und Regionalpläne) der aktuellen Rechtslage angepasst und einer FFH-Verträglichkeitsprüfung unterzogen werden müssen (nach Nr. 7 der VwV Natura 2000, GABl vom 29.08.2001, S. 891 – 903). Wir weisen darauf hin, dass eine FFH-Verträglickeitsprüfung dem Referat 56 im Regierungspräsidium vorzulegen ist (siehe VwV Natura 2000, Nr. 11).

Weiterer Nachtrag zu unserem vorigen Schreiben: Das geplante Gewerbegebiet G 5.5 in Altingen soll sich auf der anderen Straßenseite eines EU-Vogelschutzgebiets (Nr. 7420-401-Schönbuch) erstrecken. Für Vogelschutzgebiete, die noch nicht förmlich per Schutzgebietsverordnung als solche ausgewiesen sind, gilt ein absolutes Verschlechterungsverbot, daher sind Bauvorhaben in solchen faktischen Vogelschutzgebieten oder mit Fernwirkung auf diese gänzlich ausgeschlossen. Wir sehen eine FFH-Verträglichkeitsprüfung aufgrund der unmittelbaren Nähe für notwendig an. Erst

mit der Ausweisung als Vogelschutzgebiet greift die mildere Schutzvorschrift nach Art. 6 der FFH-Richtlinie.

Wir bitten daher nochmals um Einstellung des Verfahrens, um Mitteilung Ihres weiteren Vorgehens und um erneute Beteiligung des LNV, sofern Sie das Verfahren mit vollständigen Unterlagen fortsetzen.

Stellungnahme:
Die Gemeinde Ammerbuch hat durch umfangreiche Untersuchungen das Potential für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen der Innenentwicklung erkundet. Die Ziele des Landesentwicklungsplans wurden umgesetzt; allein für die Wohnbauflächen wurden wirksame Darstellungen im FNP deutlich reduziert.

In den Innenortsbereichen, in denen Gebäude leer stehen (insbesondere Entringen und Altingen), hat die Gemeinde durch die Festlegung von Sanierungsgebieten, den Abbruch oder die Neunutzung von Gebäuden die Entwicklung zu einer Revitalisierung bereits eingeleitet. Im Gemeinderat wurde die Frage, wann ein Gebäude leer steht, intensiv erörtert. Für Wohngebäude lässt sich dies relativ einfach beantworten, für Nebengebäude ungleich schwerer.

Zusammenfassend ist der Erkenntnisstand so zu beschreiben: Praktisch alle Nebengebäude werden als Unterstellmöglichkeiten für Geräte, Vereinsutensilien, landwirtschaftliche Fahrzeuge usw. genutzt und benötigt. Ein Leerstand ist dort nicht festzustellen. Es handelt sich um typisch ländliche, landwirtschaftlich geprägte Strukturen. Dies ist das Ergebnis von Befragungen und Untersuchungen der Mitarbeiter/innen in den Bürgerämtern der Teilgemeinden.

Bei der Feststellung leerstehender Wohnhäuser wurden neben Gesprächen mit den vor Ort befindlichen Mitarbeiter/innen der Verwaltung Katasterkarten und Melderegister verschnitten. Interessanterweise standen zum Zeitpunkt der Erhebung im April 2007 die meisten leerstehenden Wohnhäuser in den Neubaugebieten. Dies hat vermutlich den Grund, dass die Meldung des Wohnsitzes so ziemlich das letzte ist, was ein Bauherr im Zuge seines Hausbaus erledigt. Wenige Gebäude (etwa 35 insgesamt) in den Ortskernen stehen tatsächlich leer; sie warten auf eine Wiedernutzung oder einen Umbau. Nachdem alle Gebäude in Privatbesitz sind, lässt sich damit keine Entwicklungspolitik betreiben. Der Gemeinderat hat in diesem Zusammenhang darüber diskutiert, die Mittel für den Grunderwerb zu erhöhen, um solche Gebäude ankaufen zu können. Auch hier führen Baugebote o.ä. nur in lang andauernde juristische Auseinandersetzungen.

Die geforderten FFH-Verträglichkeitsvorprüfungen sind in den nachgeordneten Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Sofern sich dabei herausstellt, dass Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele angrenzender Natura 2000-Gebiete wahrscheinlich sind, wird eine FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich. Im Umweltbericht zum FNP wird hierauf jeweils hingewiesen, sobald die Wahrscheinlichkeit besteht, dass Auswirkungen zu befürchten sind. Bereits auf der Ebene des FNP die förmlichen Prüfungen durchzuführen, wäre mit einem sehr hohem Untersuchungsaufwand und hoher Prognoseunsicherheit verbunden, da die geplante Nutzung weder zeitlich noch inhaltlich hinreichend konkretisiert ist. Für Gebiete, die aufgrund fehlenden Interesses oder Bedarfs nicht in Anspruch genommen würden, bedeutet dies zudem eine Fehlinvestition für die Gemeinde. Auch bei Gebieten, die erst nach fünf Jahren beansprucht werden, wären die auf FNP-Ebene durchgeführten Untersuchungen veraltet und damit nicht mehr aussagekräftig. Erst wenn die tatsächliche Zulassung eines Eingriffs durch Aufstellung eines Bebauungsplanes im Raum steht, sind diese Untersuchungen zu rechtfertigen. Im Umweltbericht werden diejenigen Gebiete, in denen erhebliche Auswirkungen offenkundig sind, bereits benannt, sodass für die übrigen Gebiete, die erst bei genaueren

Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beurteilt werden, eine vertretbare Prognoseunsicherheit verbleibt.

Das Gleiche gilt für die Untersuchung besonders und streng geschützter Arten. Durch den FNP wird ein Eingriff nicht genehmigt. Es handelt sich nur um Planungsabsichten der Gemeinde, die in weiteren Planungsschritten zur Zulassungsreife gebracht werden können. Erst wenn diese Schritte anstehen, sind die artenschutzrechtlichen Belange detaillierter zu berücksichtigen. Im Umweltbereicht wurde auf Gebiete, in denen artenschutzrechtliche Probleme offenkundig sind bereits hingewiesen.

Von den Aufsichtbehörden wurden Verträglichkeitsuntersuchungen zu FFH- oder sonstigen Schutzgebieten lediglich zur Erweiterung des Schuppengebiets Breitenholz gefordert.

Beschlussempfehlung:
Die Stellungnahmen des Landesnaturschutzverbandes Baden Württemberg werden zurück gewiesen. Nähere naturschutzfachliche Untersuchungen erfolgen erst bei Bedarf im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens. Die beabsichtigten Planungen werden nicht reduziert.

3.1.4 Regionalverband Neckar-Alb
Schreiben vom 13.02.2008

"Zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ammerbuch geben wir vorbehaltlich der Zustimmung des Gremiums folgende Stellungnahme ab:

Grundlage der Stellungnahme ist der Regionalplan Neckar-Alb 1993. In einigen Teilen wird auf den aktuellen Fortschreibungsentwurf des Regionalplans Neckar-Alb 2007 hingewiesen. Im Regionalplan Neckar-Alb 1993 ist Ammerbuch-Entringen/-Poltringen als Kleinzentrum ausgewiesen mit dem Hinweis, dass sich die Gemeinde Ammerbuch für einen der beiden Orte als Kleinzentrum entscheiden soll. Die Gemeinde hat sich inzwischen für Entringen als Kleinzentrum entschieden. Hier sollen solche Einrichtungen erhalten, ausgebaut oder neu angesiedelt werden, deren Tragfähigkeit auf den Verflechtungsbereich ausgerichtet ist und die für die Bevölkerung aus diesem Bereich erreichbar sein müssen. Der Verflechtungsbereich umfasst die Gemeinde Ammerbuch mit ihren Ortsteilen Altingen, Breitenholz, Entringen, Pfäffingen, Poltringen und Reusten.

Im Regionalplan Neckar-Alb 1993 ist Ammerbuch-Entringen als Ort mit Siedlungsbereich für eine verstärkte Siedlungstätigkeit ausgewiesen. Hier sollen vorrangig Flächen für den überörtlichen Bedarf für Wohnen und Gewerbe ausgewiesen werden (im FNP-Erläuterungsbericht ist dies unter 2.1.1 und 2.1.2 nicht korrekt dargestellt).

Ammerbuch-Breitenholz ist im Regionalplan Neckar-Alb 1993 insbesondere aufgrund der topographischen Situation sowie zum Schutz der Freiraumfunktionen als Teilort mit Beschränkung auf Eigenentwicklung ausgewiesen. Hier ist die Siedlungsentwicklung auf den örtlichen Bedarf zu beschränken.

Die Gemeinde Ammerbuch liegt auf der im Regionalplan Neckar-Alb 1993 ausgewiesenen Siedlungs- und Nahverkehrsachse Tübingen – Ammerbuch (- Herrenberg).
Zur Bemessung der Wohnbauflächen bei der Flächennutzungsplanung sind für das Kleinzentrum mindestens 60 Einwohner/ha und für Ammerbuch-Altingen, Ammerbuch-Breitenholz, Ammerbuch-Pfäffingen und Ammerbuch-Reusten mindestens 50 Einwohner/ha als Dichtewert anzulegen.

Ausweisungen im Fortschreibungsentwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ammerbuch

Bauflächenbedarf, Bauflächenausweisungen allgemein
Im Erläuterungsbericht wird ausgeführt, dass die Gemeinde Ammerbuch bis zum Jahr 2020 eine Einwohnerzahl von 12.000 erreichen wird.

Im vorliegenden Fortschreibungsentwurf des Flächennutzungsplans sind für die Gemeinde Ammerbuch 13,2 ha Wohnbauflächen, 3,0 ha gemischte Bauflächen, 18,7 ha gewerbliche Bauflächen und 8,0 ha Sonderbauflächen neu ausgewiesen. Außerdem sind noch ca. 12 ha für Wohnbebauung innerhalb der Ortslagen bzw. als Baulücken vorhanden. Wir begrüßen ausdrücklich die Zusammenstellung der innerörtlichen Bauflächenpotenziale der Gemeinde Ammerbuch im Erläuterungsbericht und die Reduzierung der geplanten Bauflächen gegenüber dem genehmigten Flächennutzungsplan.

Aus regionalplanerischer Sicht werden zum Umfang der neu ausgewiesenen Bauflächen keine Bedenken vorgebracht.

Ausweisung neuer Bauflächen im Einzelnen
Wir merken an, dass die Zweckbestimmung der Sonderbauflächen in den einzelnen Plänen nicht festgelegt ist. Es wird darum gebeten, dies nachzutragen.

Auch wird angeregt zu prüfen, ob die in der Legende aufgeführten § 31 Biotope so richtig dargestellt sind (§ 31 NatSchG "Naturdenkmale"; § 32 NatSchG "Besonders geschützte Biotope").

Die qualitative Beurteilung der neu geplanten Bauflächenausweisungen orientiert sich am Freiraumkonzept des Regionalplans Neckar-Alb 1993."

Stellungnahme:
Die Zweckbestimmung der Sonderbauflächen wird nachgetragen und die Bezeichnung der Biotope nach NatSchG richtig gestellt.

Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme

"Ammerbuch-Entringen:
Wohnbauflächen:
W 1.1 Kappel-Weiher 0,5 ha
W 1.3 Herdweg Ost II 3,6 ha
Aus regionalplanerischer Sicht werden zur Ausweisung dieser geplanten Bauflächen keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Es handelt sich zum Teil um Wohnbauflächen, die bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als geplante Wohnbauflächen enthalten sind sowie um geringfügige Arrondierungen.

Gemischte Bauflächen:
M 1.6 Hindenburgstraße 0,7 ha
Aus regionalplanerischer Sicht werden zu dieser geplanten gemischten Baufläche, die sich zwischen Bahnlinie und Siedlung befindet, keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Gewerbliche Bauflächen:
G 1.7 Brunnenhäusle West 1,5 ha
Aus regionalplanerischer Sicht werden zu dieser geplanten gewerblichen Baufläche keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Es handelt sich um die Arrondierung des bestehenden Gewerbegebiets.

Gemeinbedarfsflächen (Bildung):
GB 1.8 Ob dem Bahnhof 8,0 ha

Diese geplante Baufläche soll dazu dienen, bei Bedarf Flächen für Bildungseinrichtungen bereitzustellen. Aus regionalplanerischer Sicht werden dagegen keine Bedenken erhoben. Die beabsichtigte Maßnahme unterstützt die Funktionsfähigkeit des Kleinzentrums Entringen.

Ammerbuch-Altingen:
Wohnbauflächen:
W 5.2 Breite Nord 0,6 ha
W 5.3 Abrundung Schönbuchstraße 1,2 ha
W 5.9 Schönbuchstraße Süd 0,5 ha
Aus regionalplanerischer Sicht werden zu den geplanten Wohnbauflächen keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Es handelt sich um Arrondierungen der bestehenden Bebauung.

Gemischte Bauflächen:
M 5.8 Römerstraße 1,0 ha
M 5.10 Pilgerstraße/Friedhofstraße 0,5 ha
Aus regionalplanerischer Sicht werden zu den geplanten gemischten Bauflächen keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Es handelt sich um Arrondierungen der bestehenden Bebauung.

Gewerbliche Bauflächen:
G 5.5 Hagen III/IV 10,8 ha
Aus regionalplanerischer Sicht werden zu dieser geplanten gewerblichen Baufläche keine Bedenken vorgebracht. In der Raumnutzungskarte sind keine Eintragungen enthalten, die der beabsichtigten Nutzung widersprächen. Die günstigen verkehrlichen Anbindungen sowie die topographische Lage rechtfertigen eine Konzentration der gewerblichen Siedlungstätigkeit an diesem Standort.

Gemeinbedarfsflächen (Bildung):
GB 5.12 Schulerweiterung 0,4 ha
Aus regionalplanerischer Sicht werden keine Bedenken vorgebracht.

Ammerbuch-Breitenholz:
Gemischte Bauflächen:
M 6.2 Abrundung Kirchäcker 0,6 ha
Aus regionalplanerischer Sicht werden zu dieser geringfügigen Arrondierungsfläche keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Sonderbauflächen (Schuppengebiet):
SO 6.4 Erweiterung Schuppengebiet 0,1 ha
Die geplante Sonderbaufläche für ein Schuppengebiet schließt an eine bestehende Schuppenanlage an. Aus regionalplanerischer Sicht werden zu dieser geringfügigen Arrondierungsfläche keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Gemeinbedarfsflächen:
GB 6.5 Bürgersaal, Parkplatz 0,4 ha
Aus regionalplanerischer Sicht werden zu den geplanten Gemeinbedarfsflächen keine Bedenken vorgebracht.

Ammerbuch-Pfäffingen:
Wohnbauflächen:
W 2.1 Abrundung Hinter dem Kirchhof 1,6 ha
W 2.2 Abrundung Hinterdörfle-Keller 1,0 ha

Aus regionalplanerischer Sicht werden zu den geplanten Wohnbauflächen keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Es handelt sich zum Teil um die Übernahme von geplanten Wohnbauflächen aus dem genehmigten Flächennutzungsplan.

Gewerbliche Bauflächen:
G 2.4 Spiesslesäcker 4,4 ha
Aus regionalplanerischer Sicht werden zu der geplanten gewerblichen Baufläche keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Es handelt sich weitgehend um die Übernahme von geplanten gewerblichen Bauflächen aus dem genehmigten Flächennutzungsplan.

Ammerbuch-Poltringen:
Wohnbauflächen:
W 3.6 Hottenberg West 0,9 ha
W 3.8 Holzweg 0,8 ha
Angesichts der vielen Baulücken im Wohngebiet "Hottenberg-Süd" und "Hottenberg-Nord" erscheint eine weitere Ausweisung von Wohnbauflächen als nicht bedarfsgerecht. In der Raumnutzungskarte sind keine Eintragungen enthalten, die der beabsichtigten Nutzung widersprechen.

Gewerbliche Bauflächen:
G 3.2 Auchert 0,5 ha
G 3.3 Wasenbreite 1,5 ha
Die geplante gewerbliche Baufläche G 3.3 "Wasenbreite" tangiert einen in der Raumnutzungskarte des Regionalplans Neckar-Alb 1993 ausgewiesenen regionalen Grünzug. Die Arrondierung der bestehenden Bebauung an dieser Stelle ist aus regionalplanerischer Sicht jedoch möglich.

Sonderbauflächen (Bildung Kommunikation):
SO 3.4 Straßenäcker/Obere Betten 7,9 ha
Diese Fläche ist im genehmigten Flächennutzungsplan enthalten. Wir regen an, zu prüfen, ob das Festhalten an der Ausweisung dieser Sonderbaufläche notwendig ist.

Gemeinbedarfsflächen:
GB 3.5 Festplatz 1,8 ha
Aus regionalplanerischer Sicht werden zu den geplanten Gemeinbedarfsflächen keine Bedenken vorgebracht. Es handelt sich um eine Übernahme aus dem genehmigten Flächennutzungsplan."

Stellungnahme:
zu W 3.6, W 3.8:
Die vorhandenen Baulücken im Gebiet „Hottenberg“ wurden bei der Bedarfsermittlung berücksichtigt. Die nun dargestellten Flächen stellen Arrondierungsflächen dar, die entwickelt werden können, aber nicht müssen. Sie sollen im FNP enthalten bleiben. Die Konzeption des FNP sieht vor, allen Teilgemeinden ein gewisses Entwicklungspotential zuzuordnen. Dies wird mit der Ausweisung dieser (knapp bemessenen) Flächen umgesetzt.

zu SO 3.4:
Zum Bedarf der Sonderbaufläche siehe oben in der Begründung, Teil A. Die Fläche soll gesichert werden, um künftige Entwicklungen insbesondere im Bildungsbereich auffangen zu können. Die Darstellung im FNP ist zunächst keine Entscheidung über ihre Erschließung.

Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme

"Ammerbuch-Reusten:
Wohnbauflächen:

W 4.2 2,5 ha
Aus regionalplanerischer Sicht werden zu den geplanten Wohnbauflächen keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Es handelt sich um eine Übernahme aus dem genehmigten Flächennutzungsplan. Die Reduzierung des Flächenumfangs wird begrüßt.

Gemischte Bauflächen:
M 4.4 0,5 ha
Aus regionalplanerischer Sicht werden zu dieser gemischten Baufläche keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Es handelt sich um eine Arrondierung der bestehenden Bebauung."

3.1.5 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Schreiben vom 11.02.2008

"Hinweise, Anregungen oder Bedenken
Geotechnik
Bei der Änderung des Flächennutzungsplans ist besonders auf die Verbreitungsbereiche von anmoorigen Talfüllungen, Lösslehm, auslaugungsfähigen Gesteinen der Gipskeuper-Formation sowie bauwerksrelevanten Grundwasserständen bzw. betonaggressivem Grundwasser zu achten. In den genannten Fällen kann es zu Erschwernissen in der Erschließung und Bebauung kommen. Die ungefähren Umrisse dieser geologischen Einheiten können dem verfügbaren geologischen Kartenwerk entnommen werden. Ingenieurgeologische Belange werden erst im Rahmen konkreter Planungen (z.B. Bebauungspläne) näher geprüft, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind.

Boden
Bezüglich der geplanten Friedhofserweiterung in Altingen wird die Einholung eines Friedhofsgutachtens empfohlen. Dieses Gutachten sollte zu folgenden Punkten eindeutige standörtliche Aussagen beinhalten:

- *Fachlich fundierte Ansprache des Bodens mit Beurteilung des Bodenwasser- und Bodenlufthaushalts an mehreren Schürfgruben (Tiefe: Bestattungstiefe + 50 bis 100 cm) nach AG Boden (2005) Bodenkundliche Kartieranleitung, 5. Aufl.; Hannover (E. Schweizerbartsche Verlagsbuchhandlung, Johannesstr. 3A, 70176 Stuttgart).*
- *Bei nicht hinreichend guten Verwesungsbedingungen sind Vorschläge zur Verbesserung der Verwesungsbedingungen durch bodentechnologische Maßnahmen, wie z. B. Dränung der Grabfelder oder Verbesserung der Sauerstoffzufuhr in die Verwesungszone auszuarbeiten.*
- *Beurteilung der Grabbarkeit des Bodens für einfach und doppelt tiefe Gräber.*
- *Ableitung der Ruhezeit aus den standörtlichen Gegebenheiten und deren Verbesserungen für den oben und unten liegenden Leichnam in Stockwerksgräbern.*

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) fertigt seit einigen Jahren keine Friedhofsgutachten mehr an. Es wird empfohlen, sich an ein (bodenkundliches) Fachbüro mit hinreichenden Kenntnissen im Bestattungswesen zu wenden.

Mineralische Rohstoffe
Es bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Bedenken gegen den Flächennutzungsplan.

Grundwasser
Die meisten der Einzelflächen liegen im rechtskräftigen Wasserschutzgebiet für die Tiefbrunnen der Ammertal-Schönbuchgruppe und der Stadt Herrenberg.

Es wird darauf hingewiesen, dass in den Bereichen der Zone IIIB des genannten Wasserschutzgebietes die Notwendigkeit besteht, bei den Baumaßnahmen die dort über dem genutzten Grundwasserleiter vorhandenen schützenden Deckschichten in ausreichender Restmächtigkeit zu erhalten.
Entsprechende Untersuchungen werden im Rahmen der Planung konkreter Bauvorhaben für erforderlich gehalten.

Gemäß Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mittels Erdwärmesonden kommt im gesamten Wasserschutzgebiet diese Nutzung nicht in Betracht.

Bergbau
Bergbehördliche Belange werden von der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes nicht berührt.

Geotopschutz
Im Bereich der überplanten Flächen sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht betroffen."

Stellungnahme:
Die Empfehlung zu einem Friedhofsgutachten für die Friedhofserweiterung in Altingen wird ebenso wie die weiteren Empfehlungen ggf. im Zuge der Realisierung (Bebauungspläne) umgesetzt.

Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme

3.1.6 Ammertalbahn, Zweckverband ÖPNV im Ammertal
Schreiben vom 15.02.2008

"Hinweis:
Die neuen Baugebiete müssen zum Bahngelände hin so gestaltet werden, dass keine Personen oder Gegenstände auf Bahnbetriebsgelände gelangen können. Das Betreten und die Inanspruchnahme von Bahnbetriebsgelände für Bauvorhaben ist – auch vorübergehend – nicht gestattet. Insbesondere ist das Überschwenken von Lastfördermitteln o.ä. über Betriebsflächen der Bahn nicht erlaubt. Muss ausnahmsweise Bahngelände durch Überschwenken berührt werden, ist hierüber unter Beigabe eines Kranstellungsplanes rechtzeitig vor dem ersten Einsatz eine Vereinbarung mit dem Zweckverband zu abzuschließen.
Die Zugänge und Zufahrten zu den neuen Baugebieten müssen so gestaltet sein, dass der Bahnbetrieb nicht beeinträchtigt wird.
Einfriedigungen und Bepflanzungen dürfen den Bahnbetrieb nicht beeinträchtigen.
Die Gründung der Bauwerke, baulichen Anlagen und Baubehelfe dürfen die Standsicherheit der Bahnanlagen und die Tragfähigkeit des Baugrunds der Bahngrundstücke nicht gefährden.
Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser u. ä.) ist so zu planen, dass eine Inanspruchnahme des Bahngeländes nicht erforderlich ist.
Anfallendes Ab- oder Niederschlagswasser darf nicht auf Bahngelände gelangen.
Beleuchtungsanlagen und dergleichen sind blendfrei zu Bahnbetriebsgelände zu gestalten.
Farbgebung und Strahlrichtung sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung und Signalverwechslung ausgeschlossen ist.
Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb (Erschütterungen, Lärm, Staub u.ä.) auf die Flächen sind entschädigungslos zu dulden.
Sämtliche Kosten, die dem Zweckverband oder der DB AG im Zusammenhang mit Bauvorhaben entstehen, sind vom Bauherrn zu übernehmen."

Stellungnahme:
Die Hinweise sind bei der verbindlichen Bebauungsplanung umzusetzen; sie berühren den FNP nicht.

Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme

3.1.7 EnBW Regional AG,
Schreiben vom 22.02.2008

"Über den räumlichen Geltungsbereich des Flächennutzungsplans führt unsere 110-kV-Leitung Tübingen – Herrenberg, Anlage 0601. Die Leitungstrasse, die Maststandorte sowie der Schutzstreifen dieser Leitung ist aus beigefügtem Lageplan ersichtlich. Wir bitten, unsere Anlagen im Flächennutzungsplan zu berücksichtigen.

Gegenstand der Fortschreibung ist die Ausweisung von Wohn-, Misch-, Gewerbe- und Sonderflächen in den einzelnen Gemeinden.
Hiergegen haben wir keine grundsätzlichen Bedenken vorzubringen.

Sofern im Bereich unserer Leitungsanlage Bauflächen bzw. sonstige Planungen ausgewiesen werden, bitten wir zu berücksichtigen, dass eine Bebauung bzw. eine Nutzung im Schutzbereich unserer Leitungsanlage nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit uns zulässig ist.

Die Versorgung der ausgewiesenen Wohn-, Misch-, Gewerbe- und Sonderflächen mit elektrischer Energie ist durch Erweiterung unserer bestehenden Anlagen möglich.
Eventuell notwendig werdende Änderungen an unseren 0,4 und 20-kV-Anlagen werden im Zuge der Bebauungsplanverfahren geregelt.
Abschließend bitten wir, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen."

Stellungnahme:
Die Leitungstrassen werden in den Plan übernommen.

Beschlussempfehlung:
Übernahme

3.1.8 Landratsamt Böblingen, Bau- und Umweltschutzamt
Schreiben vom 20.02.2008

"Landwirtschaft
Die geplante Flächenausweisung ist sehr großzügig bemessen und führt zu einem erheblichen Verlust an landwirtschaftlicher Fläche. Davon betroffen sind auch Landwirte aus dem Kreis Böblingen, die nach unseren Erkenntnissen ca. 275 ha landwirtschaftliche Fläche auf Markung Ammerbuch bewirtschaften. Es wird daher gebeten die geplanten Neuausweisungen bzw. die Bedarfsberechnung nochmals unter dem Aspekt des im BauGB vorgeschriebenen sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (vgl. § 1 a, Abs. 2 BauGB) kritisch zu prüfen."

Stellungnahme:
Alle getroffenen Flächenausweisungen wurden intensiv auf ihre Erforderlichkeit geprüft. Die ursprünglich in der Ortsentwicklungsplanung 2003 vorgesehenen Flächenausweisungen wurden unter Berücksichtigung des Gebots zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden drastisch auf den erforderlichen Teil zurückgenommen.

Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme

"Forstwirtschaft
Für die forstlich zu vertretenden Belange im Planungsgebiet ist grundsätzlich die untere Forstbehörde im Landkreis Tübingen zuständig. Auf folgendes möchte die unter Forstbehörde Böblingen aber dennoch hinweisen:
Im nördlichen Bereich der Gemarkung Altingen grenzt der Stadtwald Herrenberg im Zuständigkeitsbereich der unteren Forstbehörde Böblingen an. Die meisten direkt an der dortigen Gemarkungsgrenze liegenden Flurstücke im Planungsgebiet sind (zumindest teilweise) auch bewaldet.
Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes vom 05.11.2007 sind einige dieser Flurstücke jedoch als „Landwirtschaftlich genutzte Fläche“ ausgewiesen.
Die untere Forstbehörde regt deshalb an zu prüfen, ob hier nicht Flächen Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes darzustellen und als solche bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes in diesen aufzunehmen sind. Als Beispiel sind folgende Flurstücke der Gemarkung Altingen genannt: Flurstück Nr. 5021, 5022, 5031, 5032/1, 5033/2, 5035/2, 5036/3 und 5046/4."

Stellungnahme:
Die genannten Flurstücke werden hinsichtlich ihrer Darstellung überprüft. Die Forstbehörden werden um Überlassung der entsprechenden Daten gebeten.

Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme

3.1.9 Flugsportverein Ammerbuch e. V.
Schreiben ohne Datum

"Von unserer Seite sehen wir keine Einwände gegen die Beschlüsse der Gemeinde Ammerbuch.

Wir bitten Sie jedoch, die Flugplatzgrenzen, wie sie im Jahr 1992 festgelegt wurden, in Ihren Plänen zu berücksichtigen. Eine Kopie des Lageplanes mit den Grenzen des Flugplatzes, auf dessen Grundlage das Regierungspräsidium Tübingen die Genehmigung erteilt hatte, liegt als Anlage bei."

Stellungnahme:
Die Flugplatzgrenzen werden übernommen.

Beschlussempfehlung:
Übernahme

3.1.10 Große Kreisstadt Herrenberg
Schreiben vom 21.02.2008

"Wir haben Ihren Flächennutzungsplanentwurf vom 05.11.2007 in den angrenzenden Stadtteilen und im Technischen Ausschuss vorberaten. In der Gemeinderatssitzung am 19.02.2008 wurde folgende Stellungnahme beschlossen:

Die Gemeinde Ammerbuch ist nach dem Regionalplan Neckar-Alb als "Kleinzentrum" festgelegt. Zentraler Ort war bisher das Doppelzentrum Entringen-Poltringen, nach dem

Regionalplanentwurf 2007 soll nur der Teilort Entringen als zentraler Ort festgelegt werden. Entringen ist nach dem Regionalplan als Gemeindeteil mit verstärkter Siedlungstätigkeit vorgesehen. Die anderen fünf Teilorte sollen sich auf die Eigenentwicklung beschränken. Bei der Bemessung des Wohnbauflächenbedarfs im Rahmen der Flächennutzungsplanung soll ein Dichtewert von 60 Einwohnern pro ha Bruttowohnbauland in Entringen und von 55 EW/ha in den übrigen fünf Teilorten angewendet werden.

*Die **Wohnbauflächenprognose** der Gemeinde Ammerbuch auf der Basis von 12.000 Einwohnern im Jahr 2020 entspricht dem Orientierungswert des Regionalverbands von 12.200 Einwohnern und berücksichtigt den neueren Trend des statistischen Landesamtes von 11.616 Einwohnern im Jahr 2025. Der Bedarf aus der Verringerung der Belegungsdichte ist beim Flächennutzungsplanvorentwurf etwas großzügiger berechnet (+ 17,56 ha) als nach dem Orientierungswert des Regionalplans mit einem Zuwachs von 0,5 % (Einwohner) pro Jahr (+ 14,8 ha). Der Bedarf an neuen Wohnbauflächen wurde bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans nicht ortsbezogen, sondern zusammenfassend für das gesamte Gemeindegebiet erstellt. Ob die einzelnen Ausweisungen in den sechs Ortsteilen angemessen sind, kann daher nicht beurteilt werden.*

*Bei Gemeindeteilen mit einer Beschränkung auf Eigenentwicklung (wie in Altingen) ist auch der **Gewerbeflächenbedarf** auf den Bedarf der örtlichen gewerblichen Wirtschaft beschränkt. Neuansiedlungen oder Verlagerungen von überörtlich bedeutsamen Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen sollen nach dem Regionalplan grundsätzlich nur an solchen Standorten erfolgen, die mit den Anforderungen der Freiraumsicherung in Einklang gebracht werden können. Nach dem Regionalplanentwurf ist die Fläche der geplanten gewerblichen Baufläche "Hagen III/IV" in Altingen als Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet dargestellt. Die Inanspruchnahme dieser Flächen erfordert nach den Grundsätzen der Regionalplanung eine sorgfältige Abwägung mit den Belangen des Freiraums. Nach der Begründung des Regionalplans zu Grünzäsuren soll zwischen zwei Siedlungskörpern möglichst ein Abstand von ca. 1.500 m gegeben sein.*

Derzeit beträgt der Abstand zwischen dem Altinger Gewerbegebiet und der Bebauung am Ortsrand Kayh noch ca. 1.200 m (vgl. Übersichtsplan, Anlage 1). Nach der Entwicklung der Wohnbaufläche "Unten im Dorf", die seit 1994 im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Herrenberg als geplante Wohnbaufläche für Kayh dargestellt ist, reduziert sich der Abstand auf ca. 1.040 m. Die geplante gewerbliche Baufläche Hagen III/IV würde bis auf 680 m an das geplante Wohngebiet "Unten im Dorf" heranrücken. Innerhalb der verbleibenden Fläche zwischen der Ortslage von Kayh und Altingen befinden sich zusätzlich noch die gewerblichen Nutzungen der Fa. Hasit/Röfix und des Landkreises (Kompostieranlage und Wertstoffhof), die den verbleibenden Freiraum ebenfalls beanspruchen.

Die Fläche auf Gemarkung Altingen zwischen dem geplanten Gewerbegebiet Hagen III/IV und dem Gipswerk der Fa. Hasit/Röfix östlich der Kreisstraße K 6917 / K 1040 ist nach dem Regionalplanentwurf Neckar-Alb 2007 als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und genießt einen geringeren Schutzstatur als die sonstigen Flächen, die als Regionale Grünzüge Z (verbindliches Ziel) bzw. G (Grundsatz) ausgewiesen sind. Die Flächen der Gemarkung Kayh südlich der B 28 sind bereits im Regionalplan 1998 der Region Stuttgart als Regionaler Grünzug (verbindliches Ziel) ausgewiesen.

Nach Ansicht der Stadt Herrenberg wäre es wünschenswert, wenn ein optisches Zusammenrücken der Siedlungsflächen unterbleiben könnte. Die optisch ablesbare Eigenständigkeit der Orte sollte durch Freiräume und geeignete Gliederungselemente in der Landschaft erhalten bleiben.

Bei der letztendlichen Ausformung der geplanten gewerblichen Baufläche in Altingen ist – entsprechend den Formulierungen des Regionalplans – daher besonderer Wert auf die

Beachtung der Belange des Freiraums zu legen. Insbesondere ist eine gute Einbindung in die Landschaft erforderlich.
Bei der Ausweisung des Gewerbegebiets sollte ferner dafür Sorge getragen werden, dass durch die Gebietswahl sichergestellt wird, dass keine Beeinträchtigung der geplanten Wohnbaufläche "Unten im Dorf" in Kayh entsteht. Auf die Ausweisung eines Industriegebietes sollte daher verzichtet werden.

Dies gilt auch für zukünftige ***Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben.*** *Hier ist zusätzlich darauf zu achten, dass durch Ansiedlungen keine negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden verursacht werden. Bei der Größenfestlegung sind in Bezug auf die Auswirkungen des Betriebs/der Betriebe die Gliederung und Größe der Gemeinde, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen."*

Stellungnahme:
Grundlage für die Beurteilung ist der Regionalplan Neckar-Alb 1993. Der Regionalverband hat zum Gewerbgebiet „Hagen III/IV“ in Altingen folgende Stellungnahme abgegeben:

> „Aus regionalplanerischer Sicht werden zu dieser geplanten gewerblichen Baufläche keine Bedenken vorgebracht. In der Raumnutzungskarte sind keine Eintragungen enthalten, die der beabsichtigten Nutzung widersprächen. Die günstigen verkehrlichen Anbindungen sowie die topographische Lage rechtfertigen eine Konzentration der gewerblichen Siedlungstätigkeit an diesem Standort.“

Die Freiraumbelange wurden berücksichtigt (vgl. Umweltprüfung). Die Ausweisung eines Industriegebiets ist nicht vorgesehen. In einem Gewerbegebiet und in einem Kleinzentrum sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen unzulässig.

Beschlussempfehlung:
Zurückweisung

"Der Gemeinderat der Stadt Herrenberg hat zur Kenntnis genommen, dass in Entringen die ***B 28*** *nicht mehr als Umfahrung angedacht ist. Dies entspricht de Regionalplanentwurf Neckar-Alb 2007, den der Gemeinderat der Stadt Herrenberg am 11.12.2007 zur Kenntnis genommen hat.*

Es wird darauf hingewiesen, dass bisher die vorhandenen, übergemeindlichen ***Ver- und Entsorgungsleitungen*** *nicht im Flächennutzungsplanvorentwurf dargestellt sind. Insbesondere der Abwasserkanal von Kayh zur Kläranlage Gültstein sollte im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Der Kanal verläuft innerhalb der geplanten gewerblichen Baufläche Hagen III/IV, westlich entlang der K 6917. Außerdem sollten die neue Gashochdruckleitung von Herrenberg nach Tübingen, die 110 kV-Elektrofreileitung von Herrenberg-Gültstein nach Tübingen und sonstige überörtliche Leitungen dargestellt werden. Es wird ferner darauf hingewiesen, dass Außenbereichswasser aus den Gewannen Wingerttal, Walkenpfad, Obere Letten und Käsmändle der Gemarkung Kayh in den Graben entwässern, der am Rande bzw. verdolt durch die geplante gewerbliche Baufläche Hagen III/IV fließt."*

Stellungnahme:
Der Abwasserkanal von Kayh zur Kläranlage Gültstein und die Gashochdruckleitung Herrenberg-Tübingen werden dargestellt. Die Hinweise zum Außenbereichswasser im Zusammenhang mit dem geplanten Gewerbegebiet „Hagen III/IV“ in Altingen werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme

*"Der **Gipsbruch** und die **Erddeponie** am Sandweg in Altingen sind entsprechend der bisherigen Abbaugrenze im Flächennutzungsplanvorentwurf dargestellt. Die nach dem Regionalplanentwurf Neckar-Alb 2007 vorgesehenen Erweiterungsflächen zum Abbau und zur Sicherung von Rohstoffvorkommen (Gips) sind im Flächennutzungsplanvorentwurf als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Eine Aussage zur Erweiterung des Gipsabbaus wurde bisher im Flächennutzungsplanvorentwurf nicht getroffen. Daher kann dazu keine Stellungnahme erfolgen".*

Stellungnahme:
Derzeit läuft für den genannten Bereich ein Planfeststellungsverfahren zur Einrichtung einer privaten Deponie. Eine Teilfläche soll für den Gipsabbau erhalten bleiben. Eine Erweiterung des Deponie-/Abbaubereichs über die bis heute genehmigten Bereiche ist derzeit nicht vorgesehen oder beantragt. Zunächst sind die Themen Wasserhaushalt, Teilverfüllung und Gipsabbau im Rahmen der laufenden Verfahren aufeinander abzustimmen.

Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme

"Nach § 4 Abs. 2 BauGB sollen die am Verfahren beteiligten Behörden Aufschluss über die von ihnen beabsichtigten oder bereits eingeleiteten Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung geben. Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Herrenberg, 1. Fortschreibung 1993, wurde bei der Aufstellung an die Gemeinde Ammerbuch weiter geleitet. Mit Schreiben vom 08.01.2008 wurde die Gemeinde Ammerbuch an der Aufstellung des Bebauungsplans "Unten im Dorf" in Kayh beteiligt. Bereits mehrfach hat die Stadtverwaltung Herrenberg bei der Gemeinde Ammerbuch angeregt, die Radverkehrsverbindungen zwischen Kayh und Altingen zu verbessern, insbesondere den Feldweg in Verlängerung vom Bühlweg im Gewann Kreuzwiesen auf einer Länge von ca. 260 m bis zum Haldenweg bituminös zu befestigen. Der Ortschaftsrat Kayh hat bei seiner Beratung am 11.02.2008 gebeten, Ihnen die als Anlage 2 beiliegenden drei Vorschläge für mögliche Radverkehrsverbindungen zwischen Kayh und Altingen zu übermitteln. Neben dem oben genannten Verbindungsweg im Bereich Kreuzwiesen könnte zweitens eine Radverkehrsführung entlang dem Reutegraben/Leimgraben ausgebaut werden und drittens ein durchgehender Radweg entlang der Westseite der K 6917 / K 1040 errichtet werden. Auch die überörtlichen Radverkehrsverbindungen zwischen Kayh und Breitenholz sollten nach Ansicht des Ortschaftsrates Kayh verbessert werden.

Durch die vorgesehenen Darstellungen im fortgeschriebenen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ammerbuch, Vorentwurf vom 05.11.2007 werden Belange der Stadt Herrenberg berührt. Wir bitten um Prüfung unserer Stellungnahme und Beteiligung im weiteren Verfahren. Gerne sind wir von der Verwaltung der Stadt Herrenberg bereit mit Ihnen ins Gespräch zu kommen."

Stellungnahme:
Die Radwegeverbindung zwischen Kayh und Altingen steht nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem FNP. Die Vorschläge aus Kayh werden geprüft und mit den Vertretern der Stadt Herrenberg erörtert.

Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme

3.1.11 **Regierungspräsidium Tübingen**, Schreiben vom 28.02.2008

"I. Belange der Raumordnung

1. Vorbemerkung
Das Regierungspräsidium begrüßt die Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ammerbuch.
Der Entwurf schreibt den wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde auf der Basis der Gemeindeentwicklungsplanung zum Zieljahr 2020 fort und passt ihn den geänderten Rahmenbedingungen an.
Einschließlich des qualifizierten Umweltberichts sind damit günstige Voraussetzungen dafür gegeben, dass sich die Gemeinde Ammerbuch auch in Zukunft entsprechend der Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans entwickeln kann.

2. Umfang der geplanten Bauflächen – Flächenverbrauch
Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans weist für die Gemeinde Ammerbuch 13,2 ha neue Wohnbauflächen, 3,6 ha Mischbauflächen, 18,7 ha gewerbliche Bauflächen, 8,0 ha Sonderbauflächen und 10,6 ha Gemeinbedarfsflächen aus. Sowohl dem Umfang der Wohnbauflächen als auch der gewerblichen Bauflächen liegt eine eingehende Bedarfsprüfung zu Grunde.
Insbesondere bei den Wohnbauflächen ist die sorgfältige und mit Augenmaß erfolgte Ermittlung der in den Ortslagen noch vorhandenen Baumöglichkeiten (Baulücken) hervorzuheben. Die Berücksichtigung dieses Potentials stellt sicher, dass Neubauflächen nur im notwendigen Umfang ausgewiesen werden und die freie Landschaft nicht mehr als unbedingt notwendig in Anspruch genommen werden muss.
Der Flächennutzungsplan Ammerbuch trägt damit den Erfordernissen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und der Erhaltung des Landschaftswertes in diesem Teil des Schönbuchs und Ammertals in positiver Weise Rechnung.

3. Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel
Nach Ziffer 4.1 der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten – Raumordnung, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass) vom 21.02.2001, Az.: 6-2500.4/7 – muss
"bei der Aufstellung bzw. Änderung von Flächennutzungsplänen im Erläuterungsbericht eine Darlegung des Bestandes zentraler Einrichtungen einschließlich Einzelhandelsschwerpunkten und zu deren beabsichtigter Fortschreibung erfolgen. Dies gehört zu den zentralen Punkten einer vorbereitenden Bauleitplanung. Bei den Darlegungen ist auch auf noch vorhandene ältere Bebauungspläne, denen eine frühere Fassung der Baunutzungsverordnung zugrunde liegt, nach der Einzelhandelsgroßprojekte in Gewerbegebieten und Industriegebieten zulässig sind, einzugehen."

Der Flächennutzungsplan enthält bisher zu der Thematik keine Angaben. Um entsprechende Ergänzung wird gebeten."

<u>Stellungnahme:</u>
Über den planerischen Umgang mit dieser Anregung wurde am 28.05.2008 im Rahmen eines Abstimmungsgesprächs folgende Einigung erzielt:

Die Begründung wird um die Beschreibung des Ist-Zustands und um absehbare Entwicklungen ergänzt. Sondergebiete für den Einzelhandel werden nicht dargestellt.

Für die Ausweisung solcher Sondergebiete besteht in Ammerbuch kein Bedarf. Daneben ist sie in Kleinzentren unzulässig.
Die Versorgungssituation im Bereich der Nahversorgung ist durch die vorhandenen Einkaufseinrichtungen in den Ortskernen (kleinere Läden, Bäcker, Metzger, Gärtnerei, Hof- oder Mühlenläden) sowie den Märkten in Altingen (Gewerbegebiet Hagen), Entringen

(Gewerbegebiet Brunnenhäusle) sowie im Bereich des ehemaligen Bechtle-Areals in Pfäffingen (nach wirksamen FNP Gewerbebaufläche) gesichert.

Diese drei Standorte stellen zusammen mit den innerörtlichen Einrichtungen die Versorgungsbereiche der Gemeinde Ammerbuch dar. Sie sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Ammertalbahn, Bus), für den Individualverkehr und für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer gut zu erreichen. Weitere Einkaufsmärkte könnten in dem Umfang zugelassen werden, in dem sie baurechtlich möglich sind und keine Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung haben oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können

Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme

II. Belange des Straßenbaus

1. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen
Ausbauabsichten der B 28 und L 359 bestehen derzeit nicht.

2. Bedenken und Anregungen
2.1 Allgemeines
Die äußere verkehrliche Erschließung einzelner Bauflächen ist im Flächennutzungsplanentwurf nicht immer klar erkennbar dargestellt. Deshalb ist eine abschießende Beurteilung nicht immer möglich. Es wird grundsätzlich darauf hingewiesen, dass verkehrlichen Anschlüssen von Bauflächen bzw. sonstigen Flächen an Außenstrecken überörtlicher Straßen, die mit Belangen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht vereinbar sind, vorsorglich gem. § 7 BauGB widersprochen werden muss. Neue Straßenanschlüsse an die freie Strecke der überörtlichen Straßen können nur in Ausnahmefällen zugelassen werden.
Es wird gebeten, sämtliche äußeren verkehrlichen Erschließungen, insbesondere diejenigen, die an der freien Strecke erfolgen sollen, durch ein entsprechendes Pfeilsymbol besonders kenntlich zu machen.

2.2 Einzelne Bauflächen

"W 1.3, Herdweg-Ost II" in Ammerbuch-Entringen
Keine grundsätzlichen Einwendungen. Die verkehrliche Anbindung an die B 28 wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens abgestimmt.

Gewerbebauflächen "Pfäffingen":
"G 2.5, Spiesslesäcker"
Keine grundsätzlichen Einwendungen. Ein neuer Anschluss an die B 28 wird nicht zugelassen. Die verkehrliche Anbindung an das überörtliche Straßennetz muss rückwärtig über Ortsstraßen erfolgen.

Gewerbebauflächen "Poltringen":
"G 3.2, Auchert"
Keine grundsätzlichen Einwendungen. Ein neuer Anschluss an die L 359 auf der freien Strecke wird nicht zugelassen. Die verkehrliche Anbindung muss am östlichen Ortseingang über bereits bestehende Straßen/Wege erfolgen."

Stellungnahme:
Die Hinweise zur zu den Bauflächen G 2.5 („Spiesslesäcker“ in Pfäffingen) und G 3.2 („Auchtert“ in Poltringen) werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.
Beschlussempfehlung:

Kenntnisnahme

III. Belange der Forstwirtschaft

Die im Gesamtplan "Flächennutzungsplan Ammerbuch" (Stand 05.11.2007) ausgewiesenen Waldflächen bzw. Waldgrenzen sind nicht identisch mit den forstlichen Unterlagen. Nach telefonischer Rücksprache mit der Gemeinde Ammerbuch ist sich die Gemeinde dieser Problematik bewusst. Im derzeitigen Planungsstadium (Vorentwurf zur Fortschreibung) ist diese Flächendifferenz ohne wesentliche Bedeutung."

Stellungnahme:
Die Darstellung der forstwirtschaftlichen Flächen wird nachgeführt, sobald die entsprechenden ergänzenden Unterlagen vorliegen.

Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme

IV Belange des Naturschutzes

Das Naturschutzgebiet "Schönbuch-Westhang/Ammerbuch" ist durch die Erweiterung des Schuppengebiets Breitenholz betroffen. Die Ausführungen im Umweltschutzbericht zu der vorgesehenen Erweiterung sind aus unserer Sicht zutreffend und bei der weiteren Planung zu beachten. So wird auf die mögliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes, des Vogelschutzgebietes und des Naturschutzgebietes hingewiesen. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung wird vorgeschlagen.
Aus Sicht des Regierungspräsidiums – höhere Naturschutzbehörde – ist diese zeitnah durchzuführen; eine Befreiung von der NSG-Verordnung bzw. eine Änderung der Innenabgrenzung wäre ggf. vorzunehmen.

Im Übrigen wird anerkannt, dass bei der Erweiterung des Schuppengebiets ein nachvollziehbarer örtlicher Bedarf abgedeckt werden soll. Die Verfügbarkeit von Schuppen zur Unterbringung landwirtschaftlicher Geräte kann als eine Maßnahme zur Stärkung und Stützung der landwirtschaftlichen Tätigkeit um Breitenholz beurteilt werden. Die vorgesehene Erweiterungsfläche führt zu einer Arrondierung des Schuppengebiets und betrifft nach den Unterlagen des Umweltberichts und eigener Bestandsuntersuchungen nicht offensichtlich wertvolle Flächen.
Gegen die Erweiterung des Schuppengebiets werden seitens des Regierungspräsidiums Tübingen – höhere Naturschutzbehörde – keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht."

Stellungnahme:
Die FFH-Verträglichkeitsprüfung für die Erweiterung des Schuppengebiets Breitenholz wird durchgeführt; ihr Erfordernis wird in die FNP-Unterlagen aufgenommen.

Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme

V. Belange der Luftfahrt

Seitens der Luftfahrt wird gebeten, die aktuelle Begrenzung des Sonderlandeplatzes Poltringen (Genehmigung vom 24.09.1992) in die Fortschreibung des FNP Ammerbuch aufzunehmen.
Die alte und neue Flugplatzbegrenzung ist aus beiliegenden Planunterlagen ersichtlich."

Stellungnahme:
Der Sonderlandeplatz wird in seiner aktuellen Begrenzung dargestellt.

Beschlussempfehlung:
Übernahme

VI. Planergänzungen

Bezüglich der Plandarstellung des FNP sind Ergänzungen erforderlich. Dies gilt u.a. für NATURA 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete usw. (§ 5 (4) BauGB). Verschiedene Darstellungen sind in der Legende nicht erklärt (z. B. ockerfarbene Flächen, Sonderlandeplatz). Die Signaturen Flächen für Abgrabungen/Aufschüttungen/archäologische Bodendenkmale sollten überprüft werden. Bei der Darstellung der Aussiedlerhöfe wird angeregt, zur Vermeidung von Missverständnissen die graufarbene Unterlegung entfallen zu lassen. Soweit bei Sondergebieten noch nicht die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung dargestellt ist, sollte dies nachgeholt werden (§§ 10, 11 BauNVO)."

Stellungnahme
Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete sowie Landschaftsschutzgebiete und flächenhafte Naturdenkmale usw. werden nachgeführt. Die Anregung, bei den Aussiedlerhöfen die graue Unterlegung entfallen zu lassen, wird berücksichtigt. Die Zweckbestimmung der Sondergebiete wird ergänzt. Die Legende wird detailliert und ergänzt.

Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme

3.1.12 Landratsamt Tübingen, Abteilung 40 Landwirtschaft, Baurecht und Naturschutz
Schreiben vom 03.03.2008

"I. Naturschutz
Die summarische Kenngröße für die insgesamt zu erwartenden Eingriffe in die Umweltschutzgüter ist der zu erwartende Flächenverbrauch. Dieser summiert sich auf 37,8 ha Neuausweisung von Wohnbau-, Gewerbe- und Sonderbau-/Gemeinbedarfsflächen. Eine sorgfältige Umweltverträglichkeitsprüfung im Vorfeld sowie die Erhebung und Einbeziehung sämtlicher Baulücken und Baulandreserven zeigen, dass sich die Gemeinde kritisch mit der angestrebten Siedlungsentwicklung auseinandergesetzt hat.

Zu den einzelnen Fortschreibungspunkten regen wir folgendes an:

I. Entringen
1. Die Wohnbaufläche "Herdweg Ost II" überschneidet sich im südlichen Teilbereich – südlich des Wassergrabens, der in den Käsbach mündet – mit dem Landschaftsschutzgebiet Schönbuch. Wenn dieser Teilbereich weiter verfolgt wird, dann muss im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans das Landschaftsschutzgebiet aufgehoben werden. Das Verfahren zur Teilaufhebung sollte rechtzeitig diskutiert und in die Wege geleitet werden.
In der Sache sehen wir durchaus den Vorteil einer beidseitigen Erschließung entlang des Weges FlstNr. 2247/1 der Gemarkung Entringen. Allerdings steht zu befürchten, dass sich langfristig die Bebauung bandartig entlang des Weges nach Osten hin fortsetzt und weitere Schutzgebietsflächen umgewidmet werden müssen. Insgesamt ginge es dann um eine Fläche von etwa 350 m Länge und 30 m Breite, die aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen werden müsste.
2. Positiv ist zu werten, dass die "Abrundung Ringstraße" auf Grund der Umweltprüfung nicht weiter verfolgt wird. Auch diese Flächen liegen im LSG und grenzen unmittelbar an das FFH-Gebiet Schönbuch. Zudem sind hier wertvolle Streuobstwiesen und § 32-Biotope betroffen.

3. Auf Grund der Umweltprüfung hat der Gemeinderat die Wohnbaufläche "Steigle II" mit rd. 1,4 ha vollständig aus dem Fortschreibundsentwurf herausgenommen. Dies ist positiv zu werten, da nach Norden das Naturschutzgebiet Schönbuch-Westhang und das FFH-Gebiet Schönbuch angrenzt. Zudem würden wertvolle Streuobstwiesen überplant.

Wir schlagen vor, dass im Gespräch mit dem Naturschutzbeauftragten und dem Landratsamt die Möglichkeit einer einzeiligen Bebauung entlang der vorhandenen Ringstraße diskutiert wird. Mit einer Tiefenbegrenzung der Baufenster könnten die Eingriffe in die Obstwiesen reduziert und eine gewisse Arrondierung erzielt werden.

II. Breitenholz

1. Die geplante Erweiterung des Schuppengebietes erstreckt sich auf das FFH- und Vogelschutzgebiet Schönbuch sowie auf das Naturschutzgebiet Schönbuch-Westhang. Aus unserer Sicht ist die Ausweitung des vorhandenen Schuppengebiets einem neuen Schuppengebiet außerhalb der Schutzgebiete vorzuziehen, zumal es sich um eine arrondierte Fläche und Wirtschaftsgrünland handelt. In rechtlicher Hinsicht sollten Gespräche mit dem Regierungspräsidium Ref. 55 aufgenommen werden, da eine naturschutzrechtliche Befreiung oder gar eine Teilaufhebung der NSG-Verordnung für das gesamte Schuppengebiet (Bestand und Neuplanung) erforderlich ist.

2. Der Fortschreibungspunkt "Bürgersaal und Parkplätze" sollte dahingehend überdacht werden, ob nicht eine ausreichende Anzahl öffentlicher Parkplätze den Bedarf deckt und auf eine weitere Bebauung (Mehrzweckhalle/Bürgersaal) verzichtet werden kann. Angesichts der guten Gastronomie am Ort, in der Versammlungsräume zur Verfügung stehen, dürfte es für Veranstaltungen örtlicher Vereine keine Engpässe geben. Die Parkflächen könnten wassergebunden, also mit Mineralbeton befestigt oder begrünt (Rasenschotter oder Rasengittersteine), zumindest aber mit Schatten spendenden Bäumen in die Landschaft integriert werden.

III. Pfäffingen

Die Wohnbaufläche "Hinter Dörfle/Keller" sollte entsprechend den Vorschlägen im Umweltbericht deutlich reduziert werden, so dass etwa 2/3 des Ortsbild prägenden Streuobstbestands im Übergang zur freien Landschaft erhalten werden kann. Evt. können alternative Wohnbauflächen im Bereich "Hinter dem Kirchhof/Keller" und nördlich des Sulzbachs entwickelt werden.

IV. Poltringen

Es sollte bei allen Bauflächen geprüft werden, ob nicht den Empfehlungen des Umweltberichts zur Ausgrenzung ökologisch wertvoller Strukturen (§ 32-Biotope, Gewässerabstand, Streuobst) gefolgt werden kann. Sofern es sich nur um Randstreifen handelt, können diese bei der weiterführenden Planung herausgenommen oder als Grünstreifen ausgewiesen werden.

V. Reusten

Das Mischgebiet "Im Hof/Wässeresrain" wurde von ursprünglich 2 ha auf 0,5 ha reduziert. Auf diese Weise gelang es, die ökologisch wertvollen Bereiche auszusparen. Der Gewässerabstand zur Ammer beträgt mindestens 18 m und die Auwaldbereiche sind vollständig ausgeklammert. Aus naturschutzfachlicher/rechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken geben die stark zurückgenommene Bebauung nördlich der Ammer.

VI. Altingen

1. Es sollte geprüft werden, ob das Wohngebiet an der Schönbuchstraße im oberen Bereich so weit zurück genommen werden kann wie dies der Umweltbericht vorschlägt. Auf diese Weise könnten Streuobstwiesen und andere ökologisch wertvolle Strukturen ausgespart werden.

2. Herzstück des Flächennutzungsplanes ist ein rd. 11 ha großes Gewerbegebiet in Altingen, in dem schwerpunktmäßig die gewerblichen Ansiedlungen bis 2020 stattfinden sollen. Dieser Schwerpunkt ist durch die Nähe zur A 81 und die geplante Aufstufung der Regionalentwicklungsachse Ammerbuch/Herrenberg zur Landesentwicklungsachse gerechtfertigt.
Bei der weiterführenden Planung ist auf folgendes zu achten: sorgfältige Grünanbindung und geeignete Ausgleichsmaßnahmen für Versiegelung und Minderung der Bodenfunktionen. Geeignet sind beispielsweise verbindliche Vorgaben zur Dachbegrünung. Ein wesentlicher Teil des Ausgleichs könnte innerhalb des Plangebiets dadurch erzielt werden, dass die Dachflächen (voraussichtlich Flach- und Pultdächer ≤ 10°) extensiv oder hinsichtlich Wasserrückhaltung (höherer Abflussbeiwert) intensiv gegrünt werden.
Dabei kann die Gemeinde von einer vorgeschriebenen Dachbegrünung durchaus Befreiungen erteilen, wenn effiziente, also aufgeständerte Solaranlagen (PV oder Solarthermie) als Dachaufbau beantragt werden – ohne dass dies den Kompensationswert mindert, weil Solaranlagen schutzgutübergreifend (hinsichtlich Klimaschutz) wirksam sind."

Stellungnahme:

Entringen:
Die angesprochene Fläche südlich des Wassergrabens im Bereich „Herdweg Ost“ wird nicht weiter dargestellt. Stattdessen wird die Anregung des Landratsamts zur Fläche „Steigle II“ aufgenommen und dort eine Abrundung mit einer Bauzeile (Tiefe ca. 25 m) dargestellt.

Breitenholz
Die Anregung zur Gestaltung der Stellplätze am Friedhof wird in die Planung übernommen. Derzeit wird die Unterbringung des Bürgersaals in einem vorhandenen Gebäude geprüft. An der Darstellung soll aber festgehalten werden, um für den ggf. zukünftig erforderlichen Bau eines Bürgersaals gerüstet zu sein.

Die FFH-Verträglichkeitsprüfung für die Erweiterung des Schuppengebiets Breitenholz wird durchgeführt; ihr Erfordernis wird in die FNP-Unterlagen aufgenommen.

Pfäffingen
Alternative Wohnstandorte wurden in der Planungsphase geprüft und aus städtebaulichen oder Naturschutz-Gründen ausgeschieden.

Poltringen
Die im Umweltbericht vorgeschlagenen Ausgrenzungen sollen nicht weiter verfolgt werden. Durch geeignete Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans können die Eingriffe in die Schutzgüter bei den in Poltringen geplanten Bauflächen kompensiert werden.

Altingen
Die Wohnbaufläche an der Schönbuchstraße (W 5.3) soll in der bisherigen Abgrenzung und mit einer Bautiefe erhalten bleiben. Wegen der vorhandenen Erschließung wird dieser Fläche der Vorzug vor anderen Flächen gegeben. Daneben können die Eingriffe minimiert werden.

Die Hinweise zur Planung des Gewerbegebiets „Hagen III/IV“ (G 5.5) werden im Zuge der Bebauungsplanung berücksichtigt.

Beschlussempfehlung:
Auf die Darstellung der Teilfläche südlich des Wassergrabens beim geplanten Baugebiet "Herdweg" (W 1.3) wird verzichtet; statt dessen wird die Fläche "Steigle II" (W 1.2) mit einer Bautiefe vom Baumgartenring aufgenommen. Die Wohnbaufläche "An der Schönbuchstraße" (W 5.3) bleibt im Planentwurf erhalten. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

II. Umwelt und Gewerbe

Der vorliegende Entwurf des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans ist offensichtlich Ergebnis eines umfassenden und sorgfältigen Planungsprozesses.
Die durch die Abteilung Umwelt und Gewerbe zu vertretenden Belange wurden nachvollziehbar behandelt. Die sich durch die Lage von Siedlungsflächen innerhalb der Zone IIIa von Wasserschutzgebieten ergebenden wasserrechtlichen Anforderungen können auf der Stufe der Bebauungsplanverfahren abgearbeitet werden.

Hinweise

Das geplante Gewerbegebiet G 3.3 "Wasenbreite" in Poltringen grenzt unmittelbar an ei bestehendes Wohngebiet. Im Hinblick auf das in § 50 BImSchG verankerte Trennungsgebot zeichnet sich hier ein Konflikt insbesondere beim Lärm ab.

Der Konflikt wurde im Umweltbericht als erheblich erkannt und soll durch Einschränkung der gewerblichen Nutzung gelöst werden. Die Einhaltung der Schutzpflicht nach § 50 BImSchG wird im Bebauungsplanverfahren eingehend zu prüfen sein.

III. Verkehr und Straßen

1. Gesetzliche Vorgaben

1.1 Art der Vorgabe

Außerhalb des Erschließungsbereiches von Kreisstraßen besteht in einem Abstand bis 15 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten. Bis 30 m bei Kreisstraßen dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung des Landratsamtes errichtet werden. Diese im Verkehrsinteresse bestehende Vorgabe ist im Grundsatz auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten.
Innerhalb des Erschließungsbereiches von Kreisstraßen bestehen keine Abstandsvorschriften. Im Interesse der Verkehrssicherheit sind jedoch die straßenrechtlichen Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auch im Innenbereich bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten.
Außerhalb des Erschließungsbereiches von Kreisstraßen ist die Anlegung neuer Zufahrten im Interesse des überörtlichen Verkehrs grundsätzlich ausgeschlossen. Dieselben Gesichtspunkte müssen ebenso für die Herstellung neuer Anschlüsse kommunaler Straßen gelten.
Eine dies nicht berücksichtigende Planung würde der Zweckbestimmung der überörtlichen Straße nicht Rechung tragen.

1.2 Rechtsgrundlage

Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG) § 22.

1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Ausnahmen und Befreiungen sind nur in bestimmten Fällen möglich, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen.

2. Bedenken und Anregungen

Altingen
Hagen III und IV
Die vorgesehene Erweiterung des Gewerbegebietes befindet sich außerhalb des Erschließungsbereiches. Die Zufahrt sollte über die vorhandene Erschließungsstraße "Lettenstraße" erfolgen. Eine weitere Zufahrt wird nicht zugelassen.

Badäcker
Das Gebiet "Badäcker" an der L 359 in Richtung Tailfingen befindet sich außerhalb des Erschließungsbereiches. Dieser Bereich fällt in die Zuständigkeit des Regierungspräsidiums Tübingen.

Breitenholz
Schelmenweg
Der BBP "Schelmenweg" befindet sich innerhalb des Erschließungsbereiches von Breitenholz. Die Erschließung kann über den Schelmenweg und Brühlweg erfolgen. Es bestehen keine Bedenken.

Entringen
Herdweg Ost II
Die Wohnbaufläche "Herdweg Ost" befindet sich außerhalb des Erschließungsbereiches von Entringen an der B 28 Richtung Pfäffingen. Die Erschließung kann über den vorhandenen "Herdweg" oder über den noch auszubauenden Feldweg erfolgen. Die Zuständigkeit liegt jedoch beim RP Tübingen.

Kappel/Weiher
Die vorgesehene Erweiterung des Wohngebietes "Kappel/Weiher" befindet sich außerhalb des Erschließungsbereiches von Entringen an der B 28 auf der nördlichen Seite. Zuständig hierfür ist das Regierungspräsidium.

Reusten
Im Hof/Wässeresrain
Die gemischte Baufläche befindet sich innerhalb des Erschließungsgebietes von Reusten. Es bestehen keine Bedenken.

Brühl, bei der Reustener Mühle
Die vorgesehene Erweiterung der gemischten Baufläche befindet sich innerhalb und außerhalb des Erschließungsbereiches von Reusten. Die Erschließung könnte über die bestehende Zufahrt zur Reustener Mühle erfolgen. Zuständig ist jedoch das Regierungspräsidium.

Wolfsberg III
Die vorgesehene Erweiterung des Mischgebietes liegt außerhalb des Erschließungsbereiches von Reusten an der K 6916 in Richtung Breitenholz auf der westlichen Seite. Die Erschließung sollte über die bestehende Wolfsbergstraße erfolgen. Eine weitere Zufahrt zur K 6916 wird nicht zugelassen.

Poltringen
Bessertäle
Das Gebiet "Bessertäle" befindet sich außerhalb des Erschließungsbereiches von Poltringen an der K 6915 in Richtung Oberndorf auf der nördlichen Seite. Die Erschließung zur K 6915 darf nur über den bestehenden Buchenweg erfolgen. Weitere Zufahrten werden nicht zugelassen.

Wasenbreite
Die gewerbliche Baufläche befindet sich größtenteils außerhalb des Erschließungsbereiches von Poltringen an der K 6916 Richtung Oberndorf. Die Erschließung kann über den Wendelsheimer Weg und Wasenbreite erfolgen.

Pfäffingen
Spießlesäcker
Die gewerbliche Baufläche befindet sich außerhalb des Erschließungsbereiches von Pfäffingen an der B 28 Richtung Entringen. Zuständig hierfür ist das Regierungspräsidium Tübingen."

Stellungnahme:
Altingen
Die Erschließung des Gewerbegebiets „Hagen III/IV“ erfolgt über die Lettenstraße. Der Bereich „Badäcker“ ist nicht Bestandteil der Planungsüberlegungen und war im Vorentwurf nicht mehr dargestellt.

Entringen
Die Anbindung des Bereichs „Kappel/Weiher (W 1.1) erfolgt über das vorhandene Ortsstraßennetz (Obere Straße, Scheurenweg). Für den Herdweg Ost (W 1.3) wird eine Anbindung an die B 28 gesucht; diese wird mit dem Regierungspräsidium abgestimmt.

Reusten
Die Bereiche um die Reustener Mühle sowie das Mischgebiet auf dem Wolfsberg wurden als Planungsalternativen diskutiert, aber im Vorentwurf nicht mehr berücksichtigt. Die Erschließung des Wohngebiets W 4.2 erfolgt über die Wolfsbergstraße.

Poltringen
Das „Bessertäle“ wurde als Planungsalternative diskutiert, aber im Vorentwurf nicht mehr berücksichtigt.

Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme

"Hinweise
Es wird gebeten, in die Flächennutzungspläne die Ortsdurchfahrtsgrenzen an den klassifizierten Straßen einzutragen. Kopien (Eintragungen in rot) liegen bei."

Stellungnahme:
Die OD-Grenzen werden nachgetragen.

Beschlussempfehlung:
Übernahme

3.2. Beteiligung der Behörden im Rahmen der Auslegung

Die Behörden wurden mit Schreiben vom 31.07.2008 über die Auslegung des Planentwurfs informiert. Es wurden alle Unterlagen des vom Gemeinderat Ammerbuch am 14.07.2008 beschlossenen Planentwurfs sowie der Entwurf des Landschaftsplans auf Datenträger überlassen.

Es sind die nachfolgenden Stellungnahmen eingegangen.

Behörde	**Anregungen** ja	nein	**Antwort**	**Abwägung siehe Kapitel**
Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Karlsruhe/Stuttgart				
Ammertal-Schönbuchgruppe Wasserversorgung	X		29.09.2008	3.2.6
Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e. V.	X		25.09.2008	3.2.7
Regionalverband Neckar-Alb		X	25.09.2008	
Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau		X	30.09.2008	
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, PTI 22, Stuttgart				
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, PTI 33, Ravensburg				
Wehrbereichsverwaltung Süd				
Stadtverwaltung Rottenburg am Neckar, Stadtplanungsamt				
Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung				
Naturpark Schönbuch		X	04.09.2008	
DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Karlsruhe, Liegenschafts-management		X	08.08.2008	
Ammertalbahn, Zweckverband ÖPNV im Ammertal	X		12.08.2008	3.2.8
Landesbevollmächtigte für Bahnaufsicht (LfB) Baden-Württemberg				
EnBW Regional AG		X	29.09.2008	
Landratsamt Böblingen, Bau- und Umweltschutzamt	X		10.09.2008	3.2.4
Flugsportverein Ammerbuch e.V.				
Große Kreisstadt Herrenberg	X		30.09.2008	3.2.1
Kabel BW		x	18.08.2008	

Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Tübingen		X	06.08.2008	
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben		X	13.08.2008	
Zweckverband Abfallverwertung Reutlingen/Tübingen				
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Südwest		X	26.09.2008	
Statistisches Landesamt Baden-Württemberg				
Gasversorgung Süddeutschland				
Deutsche Post Real Estate Germany				
Regierungspräsidium Tübingen	X		30.09.2008	3.2.3
Landratsamt Tübingen, Abteilung 40 Landwirtschaft, Baurecht und Naturschutz	X		25.09.2008	3.2.2
Stadt Tübingen	X		24.09.2008	3.2.5
Abwasserzweckverband Ammerbuch				
Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Betriebsleitung Stuttgart				
Regierungspräsidium Tübingen, Abt. Denkmalpflege				s.o.
Stadtwerke Tübingen				
Polizeidirektion Tübingen		X	11.08.2008	
Staatliches Hochbauamt Reutlingen				
Gemeindeverwaltung Gäufelden				
Polizeiposten Entringen				
Handwerkskammer Reutlingen				
Industrie- und Handelskammer Reutlingen				
Einzelhandelsverband Baden-Württemberg				
Freiwillige Feuerwehr Ammerbuch				
Evangelische Kirchengemeinden in Ammerbuch				
Katholische Kirchengemeinden in Ammerbuch				
Evangelisch-methodistische Kirchengemeinde Ammerbuch				
Neuapostolische Kirche Ammerbuch				
T-Mobile Deutschland GmbH				
Vodafone D 2 GmbH				
E-Plus Mobilfunk				
O 2 Germany OHG				

Arbeitsgemeinschaft der Naturfreunde BW e.V.				
BUND Landesverband BW e.V.				
Naturschutzbund Deutschland				
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald				
Landesfischereiverband BW e.V.				
Schwäbischer Albverein e.V. Hauptgeschäftsstelle				
Landesjagdverband BW e.V.				
Schwäbischer Heimatbund e.V.				
Forstkammer Baden-Württemberg				
Landesbauernverband Baden-Württemberg e.V.		X	26.09.2008	
Industrieverband Steine Erden Baden-Württemberg				
Luftfahrtverband Baden-Württemberg e.V.				

3.2.1 Große Kreisstadt Herrenberg, Stadtplanungsamt
E-Mail vom 30.09.2008

"Die Stadt Herrenberg hat den Entwurf der Gemeinde Ammerbuch zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans vom 14.07.2008 und die Stellungnahmen und Beschlüsse der Gemeinde Ammerbuch zum Schreiben der Stadt Herrenberg vom 21.02.2008 zur Kenntnis genommen. Die im Schreiben vom 21.02.2008 vorgebrachten Anregungen werden aufrechterhalten. Die großzügige Gewerbebauflächenausweisung in Altingen widerspricht zwar den Zielen des neuen Regionalplanentwurfs Neckar-Alb 2007 (Beschränkung der Siedlungsentwicklung auf den Eigenbedarf in Altingen), ist jedoch nach dem noch geltenden Regionalplan Neckar-Alb 1993 zulässig.

*Die **Wohnbauflächenprognose** der Gemeinde Ammerbuch auf der Basis von 12.000 Einwohnern im Jahr 2020 entspricht dem Orientierungswert des Regionalverbands von 12.200 Einwohnern und berücksichtigt den neueren Trend des statistischen Landesamtes von 11.616 Einwohnern im Jahr 2025. Der Bedarf aus der Verringerung der Belegungsdichte ist beim Flächennutzungsplanvorentwurf etwas großzügiger berechnet (+ 17,56 ha) als nach dem Orientierungswert des Regionalplans mit einem Zuwachs von 0,5 % (Einwohner) pro Jahr (+ 14,8 ha). Der Bedarf an neuen Wohnbauflächen wurde bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans nicht ortsbezogen, sondern zusammenfassend für das gesamte Gemeindegebiet erstellt. Ob die einzelnen Ausweisungen in den sechs Ortsteilen angemessen sind, kann daher nicht beurteilt werden.*

*Bei Gemeindeteilen mit einer Beschränkung auf Eigenentwicklung (wie in Altingen) ist auch der **Gewerbeflächenbedarf** auf den Bedarf der örtlichen gewerblichen Wirtschaft beschränkt. Neuansiedlungen oder Verlagerungen von überörtlich bedeutsamen Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen sollen nach dem Regionalplanentwurf grundsätzlich nur an solchen Standorten erfolgen, die mit den Anforderungen der Freiraumsicherung in Einklang gebracht werden können.*

Nach dem Regionalplanentwurf ist die Fläche der geplanten gewerblichen Baufläche "Hagen III / IV" in Altingen als Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet dargestellt. Die Inanspruchnahme dieser Flächen erfordert nach den Grundsätzen der Regionalplanung eine sorgfältige Abwägung mit den Belangen des Freiraums. Nach der Begründung des Regionalplans zu Grünzäsuren soll zwischen zwei Siedlungskörpern möglichst ein Abstand von ca. 1.500 m gegeben sein.

Derzeit beträgt der Abstand zwischen dem Altinger Gewerbegebiet und der Bebauung am Ortsrand Kayh noch ca. 1.200 m (vgl. Übersichtsplan, Anlage 1). Nach der Entwicklung der Wohnbaufläche "Unten im Dorf", die seit 1994 im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Herrenberg als geplante Wohnbaufläche für Kayh dargestellt ist, reduziert sich der Abstand auf ca. 1.040 m. Die geplante gewerbliche Baufläche Hagen III / IV würde bis auf 680 m an das geplante Wohngebiet "Unten im Dorf" heranrücken. Innerhalb der verbleibenden Fläche zwischen der Ortslage von Kayh und Altingen befinden sich zusätzlich noch die gewerblichen Nutzungen der Fa. Hasit/Röfix und des Landkreises (Kompostieranlage und Wertstoffhof), die den verbleibenden Freiraum ebenfalls beanspruchen.
Die Fläche auf Gemarkung Altingen zwischen dem geplanten Gewerbegebiet Hagen III /IV und dem Gipswerk der Fa. Hasit/Röfix östlich der Kreisstraße K 6917 / K 1040 ist nach dem Regionalplanentwurf Neckar-Alb 2007 als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und genießt einen geringeren Schutzstatus als die sonstigen Flächen, die als Regionale Grünzüge Z (verbindliches Ziel) bzw. G (Grundsatz) ausgewiesen sind. Die Flächen der Gemarkung Kayh südlich der B 28 sind bereits im Regionalplan 1998 der Region Stuttgart als Regionaler Grünzug (verbindliches Ziel) ausgewiesen.

Nach Ansicht der Stadt Herrenberg wäre es wünschenswert, wenn ein optisches Zusammenrücken der Siedlungsflächen unterbleiben könnte. Die optisch ablesbare Eigenständigkeit der Orte sollte durch Freiräume und geeignete Gliederungsmaßnahmen in der Landschaft erhalten bleiben.

Bei der letztendlichen Ausformung der geplanten gewerblichen Baufläche in Altingen ist – entsprechend den Formulierungen des Regionalplans – daher besonderer Wert auf die Beachtung der Belange des Freiraums zu legen. Insbesondere ist eine gute Einbindung in die Landschaft erforderlich.

Bei der Ausweisung des Gewerbegebiets sollte ferner dafür Sorge getragen werden, dass durch die Gebietswahl sichergestellt wird, dass keine Beeinträchtigung der geplanten Wohnbaufläche "Unten im Dorf" in Kayh entsteht. Auf die Ausweisung eines Industriegebietes sollte daher verzichtet werden.

Dies gilt auch für zukünftige ***Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben****. Hier ist zusätzlich darauf zu achten, dass durch Ansiedlungen keine negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden verursachen. Bei der Größenfestlegung sind in Bezug auf die Auswirkungen des Betriebs / der Betriebe die Gliederung und Größe der Gemeinde, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.*

Der Gemeinderat der Stadt Herrenberg hat zur Kenntnis genommen, dass in Entringen die B 28 nicht mehr als Umfahrung angedacht ist. Dies entspricht dem Regionalplanentwurf Neckar-Alb 2007, den der Gemeinderat der Stadt Herrenberg am 11.12.2007 zur Kenntnis genommen hat.

Es wird erneut darauf hingewiesen, dass bisher die vorhandenen, übergemeindlichen ***Ver- und Entsorgungsleitungen*** *nicht im Flächennutzungsplanentwurf dargestellt sind. Insbesondere der Abwasserkanal von Kayh zur Kläranlage Gültstein sollte im*

Flächennutzungsplan dargestellt werden. Der Kanal verläuft innerhalb der geplanten gewerblichen Baufläche Hagen III /IV, westlich entlang der K 6917. Außerdem sollten die neue Gashochdruckleitung von Herrenberg nach Tübingen, die 110 kV-Elektrofreileitung von Herrenberg-Gültstein nach Tübingen und sonstige überörtliche Leitungen dargestellt werden. Es wird ferner darauf hingewiesen, dass Außenbereichswasser aus den Gewannen Wingerttal, Walkenpfad, Obere Letten und Käsmändle der Gemarkung Kayh in den Graben entwässern, der am Rande bzw. verdolt durch die geplante gewerbliche Baufläche Hagen III / IV fließt.

*Der **Gipsbruch** und die Erddeponie am Sandweg in Altingen sind entsprechend der bisherigen Abbaugrenze im Flächennutzungsplanentwurf dargestellt. Die nach dem Regionalplanentwurf Neckar-Alb 2007 vorgesehenen Erweiterungsflächen zum Abbau und zur Sicherung von Rohstoffvorkommen (Gips) sind im Flächennutzungsplanvorentwurf als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Eine Aussage zur Erweiterung des Gipsabbaus wurde bisher im Flächennutzungsplanentwurf nicht getroffen. Daher kann dazu keine Stellungnahme erfolgen."*

Stellungnahme:
Der Regionalplanentwurf 2007 befindet noch im Verfahren; gegen seine Inhalte wurden eine Reihe von Anregungen vorgetragen, über die im weiteren Verfahren beraten wird.

Die Gemeinde Ammerbuch konzentriert ihre gewerbliche Entwicklung im Bereich "Hagen" in Altingen, weil dort vor allem wegen der Lagegunst zu Autobahn A 81, dem ÖPNV-Anschluss, der Topographie und der sonstigen eher geringen Restriktionen eine weiter günstige gewerbliche Entwicklung zu erwarten ist. Die Darstellungen im Regionalplan der Region Stuttgart für die Gemeinde Kayh werden nicht berührt. Die optische Trennung der Siedlungseinheiten bleibt erhalten. Die Darstellung des Gewerbegebiets "Hagen III/IV" wurde im Verfahren mit dem zuständigen Regionalverband Neckar-Alb sowie der Raumordnungsbehörde beim Regierungspräsidium Tübingen abgestimmt. Die Fläche wird als "Gewerbliche Baufläche" dargestellt; die Festsetzung eines "Industriegebiets" in einem Bebauungsplan ist nicht beabsichtigt. Auf eine gute landschaftliche Einbindung des Gebiets wird im nach geordneten Bebauungsplanverfahren geachtet. Die Ver- und Entsorgungs-leitungen werden ergänzt, soweit sie nicht in den Anlagen zur Begründung des FNP bereits dargestellt sind.

Beschlussempfehlung:
Die Anregungen wurden berücksichtigt; die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

3.2.2 Landratsamt Tübingen, Abt. 40 Landwirtschaft, Baurecht und Naturschutz
Schreiben vom 25.09.2008

"Umwelt und Gewerbe
Hinweise:
Wie in unserer Stellungnahme vom 12.02.2008 ausgeführt, sind erkannte Konflikte auf Ebene der Bebauungspläne abzuarbeiten.

Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aufgrund der Wasserschutzgebietsverordnung zum Schutz der Trinkwasserfassungen im Ammertal bei der Entwicklung des Baugebietes G 3.2 "Auchtert" zumindest mit erheblichen Einschränkungen zu rechnen ist. Die Bebauung des Gebietes ist nur unter Befreiung von Vorgaben der Schutzgebietsverordnung (§ 3 Abs. 2 Ziff. 5) möglich. Über die Befreiung ist in einem wasserrechtlichen Verfahren zu entscheiden. Durch die Bebauung werden möglicherweise weitere wasserrechtliche Erlaubnistatbestände ausgelöst.

Auf die diesbezüglichen Vorgänge in Zusammenhang mit der Entwicklung des Vorhabens- und Erschließungsplans "Auchtert" und der damals erteilten Befreiung von der Schutzgebietsverordnung wird verwiesen."

Stellungnahme:
Im Zuge des nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens soll sichergestellt werden, dass sich keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser ergeben. Eine Bebaubarkeit der Flächen wäre teilweise bereits nach § 34 gegeben.

Beschlussempfehlung:
Die Darstellungen im Flächennutzungsplan bleiben erhalten.

3.2.3 Regierungspräsidium Tübingen,
Schreiben vom 30.09.2008

"Das Regierungspräsidium begrüßt weiterhin die sorgfältige Arbeitsweise bei Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ammerbuch und stellt fest, dass die meisten der geäußerten Anregungen übernommen bzw. bearbeitet wurden.

I. Belange der Raumordnung
Abschnitt 5.5.1 Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel

In dem Abstimmungsgespräch zwischen der Gemeinde Ammerbuch und dem Regierungspräsidium Tübingen am 28.05.2008 wurde darüber Einigkeit erzielt, dass am Standort Poltringen die Steuerung der weiteren Einzelhandelsentwicklung mittels eines Bebauungsplans erfolgen sollte. In der Begründung zum Flächennutzungsplan 2020 der Gemeinde Ammerbuch wird aufgeführt, dass weitere Einkaufsmärkte in dem Umfang zugelassen werden könnten, 'in dem sie baurechtlich möglich sind (d. h. nach § 34 BauGB) und keine Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung haben oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können'. Hierzu ist anzumerken, dass eine sinnvolle Steuerung der Einzelhandelsentwicklung nach § 34 BauGB nicht möglich ist.

Daher wird folgende Ergänzung als letzter Satz des Abschnitts 5.5.1 "Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel" vorgeschlagen:

'Um am Einzelhandelsstandort Poltringen eine geordnete Einzelhandelsentwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans anzustreben. Dabei soll ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden, in dem Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten ausgeschlossen wird.'

II. Belange der Forstwirtschaft
Gegenüber der Stellungnahme des Regierungspräsidiums vom 28.02.2008, in der auf die Ergänzung der noch fehlenden Waldflächendarstellungen im Flächennutzungsplanvorentwurf hingewiesen wurde, die die Gemeinde Ammerbuch gemäß dem übersandten Kommentar zugesagt hat, haben sich keine Änderungen bzw. Ergänzungen ergeben.

III. Belange des Denkmalschutzes
Grundsätzliche Bedenken gegen die Flächenausweisungen werden nicht erhoben. Es wird jedoch auf folgende archäologische Fundstellen und Kulturdenkmale vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung im Nahbereich von Planungsgebieten hingewiesen:

Ammerbuch-Altingen
W5.2 "Breite-Nord" – Aus dem Planungsgebiet, Bereich Flst. 280-283, sind römische Siedlungsreste bekannt, die auf einen Gutshof bislang unbekannter Ausdehnung hinweisen.

M5.8 "Römerstraße" – Römische Straße. Die genaue Trassenführung ist unbekannt.

Ammerbuch-Entringen
W1.1 "Kappel-Weiher" – Vom nördlich benachbarten Bereich "Tiefer Weg", Bereich Flst. 386 und 388, liegen jungsteinzeitliche Siedlungsreste vor. Die Ausdehnung des Siedlungsareals ist unbekannt.

W1.3 – "Herdweg-Ost III" – Jungsteinzeitliche Siedlungsreste sind aus unmittelbar südlicher Nachbarschaft ("Unteres Feld", Bereich Flst. 2233-2245) bekannt. Das Siedlungsareal erstreckt sich mit größter Wahrscheinlichkeit in das Planungsgebiet.

M1.6 "Hindenburgstraße" – In nördlicher Nachbarschaft liegt im Bereich Zeppelinstraße ein alamannischer Friedhof. Die Ausdehnung des Bestattungsplatzes sowie die Lage der zugehörigen Siedlung sind unbekannt.

Ammerbuch-Pfäffingen
W2.1 "Abrundung Hinter dem Kirchhof – Keller" – In der östlichen Nachbarschaft sind Hinweise auf einen römischen Gutshof gegeben (vgl. W2.2). Die Ausdehnung ist unbekannt.

W2.2 "Abrundung Hinterdörfle" – Aus dem nördlichen Bereich des Planungsgebiets sind römische Bau- und Siedlungsreste (Bereich Flst. 841) sowie alamannische Grabfunde bekannt.

G2.4 "Spießlesäcker" – Aus dem Nachbereich des Planungsareals sind nordwestlich vom Bereich "Holzweg" Grabfunde der Frühlatènezeit sowie, vom Bereich "Obere Spießlesäcker" nordöstlich des Planungsareals, Siedlungsreste der Bronzezeit bekannt.

Ammerbuch-Poltringen
W3.8 "Holzweg" – Vom östlich benachbarten Bereich "Holzwegäcker" stammen jungsteinzeitliche Siedlungsreste. Die Ausdehnung des Siedlungsareals ist unbekannt.

G3.3 "Wasenbreite" – Aus unmittelbar südlicher Nachbarschaft (Bereich Flst. 1317-1322, 3116) sind jungsteinzeitliche Siedlungsreste bekannt. Es ist zu erwarten, dass sich das Siedlungsareal in das Planungsgebiet erstreckt.

IV Sonstige Anmerkungen
Die Kennzeichnung und Benennung des geplanten Gewerbegebiets "Spießlesäcker" in Pfäffingen ist uneinheitlich (vgl. S. 76, 77 und 80: Spieslesäcker und Spießlesäcker; G2.4 und G2.5)."

Stellungnahme:
Die Ergänzungen in der Begründung zum Themenkomplex "Großflächiger Einzelhandel" werden aufgenommen. Die Waldflächen wurden aus dem aktuellen Basis DLM-Datensatz des Landes übernommen. Diese Darstellung ist nicht parzellenscharf, entspricht aber der Detailgenauigkeit des Flächennutzungsplanes. Laut telefonischer Auskunft des Referates 85 im Regierungspräsidium Tübingen sind dies die genauesten Daten die vollständig (d.h. auch für den Privatwald) vorliegen.

Die Hinweise der archäologischen Denkmalpflege werden in die "Steckbriefe" zu den einzelnen Plangebieten in der Begründung und im Umweltbericht integriert.

Beschlussempfehlung:
Der Flächennutzungsplan und der Umweltbericht werden bezüglich der archäologischen Denkmale ergänzt.

3.2.4 Landratsamt Böblingen, Bau- und Umweltschutzamt
Schreiben vom 10.09.2008

"Zum Planentwurf in der Fassung vom 14.07.2008 haben wir die folgenden Anregungen.

Landwirtschaft
Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 20.02.2008 dargestellt ist die geplante Flächenausweisung sehr großzügig bemessen und führt zu einem deutlichen Verlust an landwirtschaftlicher Fläche, die auch von Landwirten aus dem Kreis Böblingen bewirtschaftet wird. Gegenüber dem 1. Entwurf wurde die geplante Siedlungsfläche kaum reduziert, so dass die Planung nach wie vor nicht dem in § 1 a Abs. 2 BauGB geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden entspricht.

Die Beanspruchung von landwirtschaftlicher Fläche für neue Baugebiete trifft vor allem den landwirtschaftlichen Betrieb von Wolfgang Kegreiß aus Herrenberg-Kayh, der durch die in Altingen geplante 10,8 ha große Erweiterung des Gewerbegebiets Hagen 5,62 ha seiner bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen verliert.

Wolfgang Kegreiß, JG 1963, Agraringenieur, bei der Landsiedlung erwerbstätig, bewirtschaftet einen landwirtschaftlichen Betrieb mit einer landwirtschaftlichen Fläche von rund 50 ha, fast ausschließlich Ackerland. 40 % des Gesamteinkommens kommen aus der Landwirtschaft. Für Wolfgang Kegreiß und seine Familie ist das Einkommen aus der Landwirtschaft ein wichtiger Beitrag zum Gesamteinkommen. Ohne geeignete Ersatzflächen ist der Verlust von über 10 % der betrieblichen Ackerfläche für den Betrieb existenzgefährdend.

Zudem ist die knapp 6 ha große Ackerfläche im geplanten Gewerbegebiet Hagen die Kernfläche für den Betrieb, denn sie liegt arrondiert und wird in zwei Schlägen bewirtschaftet. Die durchschnittliche Schlaggröße des Betriebs liegt dagegen bei 0,73 ha, was auf die zersplitterte Lage der Betriebsflächen hinweist. Auch liegen die 6 ha nahe bei der erst 2007 errichteten Maschinenhalle, die eigentlich die Hofstelle des Betriebs ist, denn das Wohnhaus in Kayh ist nur Wohnsitz.

Es wird gebeten zu prüfen, ob die Erweiterung des Gewerbegebiets Hagen um 10,2 ha in diesem Umfang erforderlich ist, da in der Gesamtgemeinde zusammen 20,2 ha für neue Gewerbeflächen ausgewiesen werden. Alternativ sollte geprüft werden, ob die Gemeinde gemeindeeigene Ersatzflächen, die in etwa zusammenhängend bewirtschaftet werden können, für den Betrieb Kegreiß im Tausch zur Bewirtschaftung anbieten kann.

Forstwirtschaft
Für die forstlich zu vertretenden Belange im Planungsgebiet ist grundsätzlich die untere Forstbehörde im Landkreis Tübingen zuständig. Die Anregungen in unserer Stellungnahme vom 20.02.2008 wurden übernommen."

Stellungnahme (vgl. Ziffer 2.2.3):
Im Rahmen der laufenden Grunderwerbsverhandlungen werden Flächen zur Vermeidung der vorgetragenen Existenzgefährdung angeboten. Anlässlich einer nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung am 13.10.2008 wurde die Problematik eingehend erörtert. Weiter wird auf ein Gespräch am 24.10.2008 zwischen der Familie Kegreiß und Vertretern der Gemeinde Ammerbuch und den jeweiligen Rechtsanwälten sowie auf das Angebot der Gemeinde Ammerbuch vom 28.10.2008 verwiesen.

Die erforderliche Abwägung erfolgt ggf. in einem späteren Bebauungsplanverfahren.

Beschlussempfehlung:
Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

3.2.5 Stadt Tübingen, Fachbereich Planen, Entwickeln, Liegenschaften
Schreiben vom 24.09.2008

"1. SO 3.4 Straßenäcker / Obere Betten (7,9 ha) in Ammerbuch-Poltringen
Bezüglich dieser Sonderbaufläche (Bildung Kommunikation) unterstützen wir die Anregung des Regionalverbandes Neckar-Alb, zu überprüfen, ob das Festhalten an der Ausweisung dieser Sonderbaufläche notwendig ist.

Diese Fläche war ursprünglich als Schulstandort geplant. Dieser Nutzung angemessen wäre allerdings die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche. Wenn jetzt in der Begründung die Möglichkeit einer anderen Nutzung dieser Flächen angesprochen wird, stellt sich die Frage ob die geplante Nutzung hinlänglich genug bestimmt ist (Konkretisierungsgebot). Die gewählte Zweckbestimmung "Bildung Kommunikation" ist sehr offen. Es ist deshalb nicht abschätzbar, welche konkreten Nutzungen auf dieser Fläche realisiert werden sollen. Aufgrund dieser Zweckbestimmung ist uns auch nicht möglich Aussagen darüber zu treffen, ob Belange der Universitätsstadt Tübingen von den Planungen betroffen sind.

Wir bitten deshalb die Zweckbestimmung weiter zu konkretisieren, und uns bei weiteren Planungen, die diese Flächen betreffen, gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Stellungnahme:
Eine weitere Konkretisierung der Zweckbestimmung ist nicht möglich. Im noch wirksamen FNP war der Bereich zu etwa einem Drittel als "Sondergebiet für Bildung und Kommunikation" und zum größeren Teil als "Wohnbaufläche, geplant" dargestellt. Auf die Darstellung der geplanten Wohnbaufläche wurde verzichtet, weil ein entsprechender Bedarf nicht vorhanden ist. Stattdessen wurde der gesamte Bereich als Sondergebiet dargestellt, um die Option für einen Schulstandort, für sonstige (Aus-) Bildungseinrichtungen (auch in privater Trägerschaft), aber auch für sonstige Einrichtungen (z.B. Hotel, Sport-/Mehrzweckhalle usw.) aufrecht zu erhalten. Ein solcher Bedarf ist derzeit nur insoweit absehbar, dass intensiv über die Zukunft der Ammerbucher Schulen diskutiert wird und dabei die Standortfrage zu stellen ist.

Aus Sicht der Gemeinde Ammerbuch werden an diesem Standort keine Planungsabsichten verfolgt, die die durch die Raumordnung zugewiesenen Ziele des gemeinsamen Oberzentrums Tübingen-Reutlingen berühren oder Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche des gemeinsamen Oberzentrums haben können.

Beschlussempfehlung:
Die Anregungen werden zurückgewiesen.

2. G3.2 Auchtert (0,5 ha) in Ammerbuch-Poltringen
Die Universitätsstadt Tübingen schließt sich der bei der frühzeitigen Beteiligung der Behörden von der Ammertal-Schönbuch-Gruppe abgegebenen Stellungnahme an. Die Ammertal-Schönbuch-Gruppe versorgt u. a. auch die Tübinger Stadtteile Unterjesingen, Hagelloch, Hirschau und Bühl. Die Universitätsstadt Tübingen hat ein großes Interesse daran, dass eine ausreichende Versorgung mit sauberem Wasser für diese Stadtteile weiterhin gewährleistet bleibt. Deshalb ist aufgrund des erheblichen Gefährdungspotenzials die Frage einer Bebaubarkeit dieser Fläche bereits schon grundsätzlich im Verfahren der Flächennutzungsplanfortschreibung zu klären, und deren Beantwortung nicht, wie im

Auslegungstext vorgeschlagen, auf ein nachgeordnetes Bebauungsplanverfahren zu verschieben."

Stellungnahme:
Die derzeitige Planungstiefe erlaubt keine konkreten Aussagen, welche Auswirkungen durch Erschließungsmaßnahmen oder Folgemaßnahmen wie z. B. die Abwasserentsorgung entstehen. Entsprechende Konflikte können daher erst im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung diskutiert und gelöst werden."

Beschlussempfehlung:
Die Darstellungen im Flächennutzungsplan bleiben bestehen.

3.2.6 Wasserversorgung Ammertal-Schönbuch-Gruppe
Schreiben vom 29.09.2008

"1. Allgemeines
Der Zweckverband Ammertal-Schönbuch-Gruppe (ASG) entnimmt an verschiedenen Standorten im Ammertal Grundwasser für die öffentliche Wasserversorgung. Für diese Wasserfassungen ist ein Wasserschutzgebiet ausgewiesen (Verordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 22.01.1992). Entsprechend den Ausführungen in den zur Verfügung gestellten Unterlagen wird davon ausgegangen, dass die entsprechenden Regelungen dieser Verordnung berücksichtigt werden.

Das Ergebnis der bisherigen Abwägung, dass die Gebiete "W 4.1 Höf / Am Kirchberg" und M 4.3 "Brühl bei der Reustener Mühle" entfallen, wird seitens der ASG ausdrücklich begrüßt, da bei diesen Gebieten erhebliche Konflikte mit dem Grundwasserschutz zu erwarten waren.

Grundsätzlich ist auszuführen, dass die derzeitige Planungstiefe keine konkreten Aussagen erlaubt, welche Auswirkungen durch Erschließungsmaßnahmen oder Folgemaßnahmen wie z. B. die Abwasserentsorgung entstehen. Entsprechende Konflikte können daher erst im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung diskutiert und gelöst werden.

Zur Sicherstellung des quantitativen und qualitativen Grundwasserschutzes werden nachfolgend Anregungen und Bedenken zu einzelnen Gebieten und Themen vorgetragen.

Stellungnahme:
keine Stellungnahme erforderlich

Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme

2. Hinweise und Anregungen zu einzelnen Gebieten

2.1 Hinweis zu Kapitel 7 des Umweltberichts
Bezug nehmend auf Kapitel 7 des Umweltberichts weisen wir darauf hin, dass derzeit eine Aktualisierung der Schutzgebietsverordnung vorgenommen wird. Änderungen bzw. Präzisierung ergeben sich u. a. hinsichtlich der Erdwärmenutzung. Dies ist bei der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

2.2 M 1.6 Hindenburgstraße, Gemarkung Entringen
Die Möglichkeit der Rückhaltung und/bzw. der Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser sollte in diesem Gebiet als mögliche Maßnahme zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen berücksichtigt werden.

2.3 Erweiterung Sportplatz, Gemarkung Reusten

Durch Änderungen der Flurstücksaufteilung ist der Verlauf der Schutzgebietgrenzen im Bereich des Sportplatzes schwierig. Die Erweiterungsfläche des Sportplatzes liegt nach unserer nachfolgend dargestellten Auswertung in der Zone IIA. Gemäß der Schutzgebietsverordnung sind Sportplätze in der Zone IIA verboten. Sofern diese Planung weiterverfolgt bzw. konkretisiert wird, halten wir eine vertiefende hydrogeologische Einzelfall-Beurteilung für zwingend erforderlich.

Stellungnahme:

Die Anregung 2.1 zielt auf das Bebauungsplanverfahren. Die Anregungen zu 2.2 werden in den Umweltbericht aufgenommen. Die Ergänzungen im Bereich des Sportplatzes Reusten (Spiel- und Grillplatz) sind seit zwei Jahren abgeschlossen. Zusätzliche Erweiterungen sind nicht vorgesehen.

Die Grenzen der Wasserschutzzonen wurden den Unterlagen der Ammertal-Schönbuch-Gruppe entnommen. Im Zweifelsfall gilt die Schutzgebietsverordnung.

Die in der frühzeitigen Beteiligung noch enthaltene Erweiterungsfläche war bei der jüngsten Anhörung der Behörden nicht mehr im Flächennutzungsplanentwurf enthalten. Im Umweltbericht muss die Erweiterungsfläche nun ebenfalls heraus genommen werden.

Beschlussempfehlung:
Der Umweltbericht wird bezüglich Ziffer 2.1 und 2.3 geändert.
Die übrigen Anregungen wurden berücksichtigt.

3. Forderungen zum Umgang mit nicht verschmutztem Niederschlagswasser und Bedenken zu einzelnen Gebieten

3.1 Umgang mit nicht verschmutztem Niederschlagswasser

An mehreren Stellen des Umweltberichts (u.a. Kapitel 5) wird ausgeführt, dass nicht verschmutztes Niederschlagswasser bei den geplanten Gebieten direkt dem Oberflächenwasserhaushalt zugeführt werden soll. Die ASG weist darauf hin, dass die Versiegelung nicht nur zu einem Eingriff in den Oberflächenwasserhaushalt, sondern auch zu einer Reduzierung der natürlichen Grundwasserneubildung aus Niederschlag führt. Daher ist im Zuge der weiteren Planungen zwingend zu prüfen, ob eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser möglich ist. Der Versickerung von nicht belastetem Niederschlagswasser muss Vorrang vor der Ableitung eingeräumt werden. Nur wenn auf Grund der örtlichen Verhältnisse eine Versickerung nicht möglich ist, kommt eine Zuführung zum Oberflächenwasserhaushalt in Frage.

Stellungnahme:

Die Vorgehensweise richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen sowie der Niederschlagswasserverordnung. Bereits bei der Aufstellung des Umweltberichts wurde geprüft, ob eine Versickerung von Niederschlagswasser bei den anstehenden Böden sinnvoll ist. Sofern aufgrund der vorhandenen Daten bereits erkennbar ist, dass nur gering durchlässige Böden anstehen, wurde nur die Rückhaltung des Niederschlagswassers und nicht die Versickerung empfohlen. Technische Vorkehrungen zur Erhöhung der Versickerungsfähigkeit, wie z.B. Rigolen wurden im Umweltbericht aufgrund der Empfindlichkeit des Grundwasserleiters bewusst nicht empfohlen. Eine weiter gehende Prüfung im Hinblick auf die Oberflächenwasserbehandlung erfolgt in den nach geordneten Bebauungsplanverfahren.

Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme

3.2 M 4.4 Im Hof /Wässeresrain, Gemarkung Reusten

Mit den zur Verfügung gestellten Unterlagen ist nicht beurteilbar, ob die geplante Bebauung ohne Eingriffe in den Oberen Muschelkalk verwirklicht werden kann. Daher bestehen seitens der ASG größte Bedenken gegen diese Planung (Wohnbaufläche und Gemischte Baufläche). Im Falle einer Konkretisierung ist eine eingehende hydrogeologische Erkundung und Beurteilung zwingend erforderlich. Ferner muss im Falle einer Konkretisierung der Planung geprüft werden, ob im Hochwasserfall Gefährdungen für die Wasserversorgung durch die Verfrachtung von wassergefährdenden Stoffen ausgeschlossen werden können.

Stellungnahme:

Die getroffene Abgrenzung für die Arrondierung der vorhandenen Mischbebauung ist mit den naturschutzfachlichen Belangen verträglich und mit dem Landratsamt abgestimmt. Die Darstellung bleibt vorbehaltlich der Ergebnisse der in der Erstellungsphase befindlichen Hochwassergefahrenkarte im Planentwurf bestehen; die Hochwassergefährdung ist im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens oder einer Einzelgenehmigung auf jeden Fall zu prüfen. Dies gilt auch für die hydrogeologische Erkundung.

Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme

3.3 W 5.2 Breite Nord, Gemarkung Altingen

Die Planungen zur Breite Nord waren wiederholt Anlass zu Diskussionen mit Behörden und Fachplanern. Tenor war (entsprechend den Ausführungen im Umweltbericht auf Seite 97), dass ein Entlastungsbrunnen erforderlich ist, um eine geregelte Bebauung zu ermöglichen. Dies wäre mit dem quantitativen Grundwasserschutz und den Regelungen der Schutzgebietsverordnung nicht vereinbar. Die ASG erkennt an, dass gemäß den Ausführungen auf Seite 115 der 'Begründung zum FNP 2020 der Gemeinde Ammerbuch' auf die nördliche Bebauung verzichtet werden soll. Mit dem derzeitigen Kenntnisstand können wir nicht abschließend beurteilen, ob – wie ebenfalls auf Seite 115 ausgeführt – auf den Entlastungsbrunnen verzichtet werden kann.
Dies ist durch eine hydrogeologische Erkundung im Zuge der weiteren Planungsschritte zu klären. Bis zur eindeutigen Klärung der Notwendigkeit von Entlastungsbrunnen bleiben seitens der ASG Bedenken gegen diese Planung bestehen.

Stellungnahme:

nicht erforderlich

Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme

3.4 G 3.2 Auchtert, Gemarkung Poltringen

Bezüglich der geplanten Gewerbebaufläche G 3.2 Auchtert in Poltringen liegt auf Grund zurückliegender Planungen, einer vor kurzem durchgeführten Untersuchung im nahen Umfeld und den aktuellen Vorfällen im Zuge der Schutzgebietsüberwachung ein ausreichender Kenntnisstand zu den hydrogeologischen Verhältnissen vor. Auf dieser Basis muss von einer erheblichen Gefährdung der ASG-Brunnen Poltringen 1 und 2 ausgegangen werden. Diese Planung muss daher seitens der ASG abgelehnt und schwerste Bedenken dagegen erhoben werden. Vor kurzem durchgeführte hydrogeologische Untersuchungen im Bereich der Ammer haben bestätigt, dass der Lettenkeuper sehr oberflächennah ansteht.

Planungen im Gewann Auchtert in den Jahren 1996 und 2000 haben gezeigt, dass eine ordnungsgemäße Gebäude-Gründung nur mit Pfählen möglich ist. Nach den damaligen Informationen sind Rammtiefen von ca. 7 – 12 m erforderlich. Aus geotechnischer Sicht wird nach unserer Einschätzung ein Abteufen bis in den anstehenden Fels erforderlich sein.

Diese Schicht wird wenige hundert Meter unterstrom durch die Brunnen Poltringen 1 und 2 genutzt. Auch die Entringer Brunnen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Brunnen Poltringen und Entringen sind für die ASG unverzichtbar. Die Beurteilung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf das Grundwasser auf Seite 77 der 'Begründung zum FNP 2020 der Gemeinde Ammerbuch' mit 'Gelb' anstatt 'Rot' kann daher seitens der ASG nicht ganz nachvollzogen werden.

Für die Ablehnung der geplanten Gewerbebaufläche G 3.2 Auchtert waren bereits damals folgende Überlegungen ausschlaggebend:

- *Während des Abteufens der Pfähle und einer Nachlaufzeit von 50 Tagen muss die Wasserversorgung aus den Poltringer Brunnen abgestellt werden. Es entsteht ein Ausfall an Eigenwasser von ca. 2.500 m³/Tag (Poltringen 1 und Poltringen 2). Es entstehen erhebliche Kosten für den Fremdwasserbezug. Zudem wäre detailliert zu prüfen, welche Auswirkungen auf die Aufbereitung zu erwarten sind.*
- *Die Pfähle durchdringen auch Trennschichten, damit steigt die Gefahr von vertikalen Wegsamkeiten. Das oberflächennahe Grundwasser (geogen minderwertig bis problematisch) wird nach unten gezogen. Falls es oberflächennah zu Grundwasserverunreinigungen kommt, können auch diese nach unten in den von der ASG genutzten Grundwasserleiter gezogen werden.*
- *Unter ungünstigen Umständen können die Pfähle selbst bzw. der Energieeintrag beim Abteufen der Pfähle dazu führen, dass die natürlichen Wasserwege gestört werden. Die Ergiebigkeit der Brunnen kann darunter leiden. Im schlimmsten Fall kommt es zu einer drastischen Reduzierung des Dargebots.*
- *Nach unserer Einschätzung besteht keine realistische Möglichkeit, ein Abwassersystem zu konzipieren, das bei den zu erwartenden Sackungen und Setzungen des Untergrunds dauerhaft dicht bleibt. Die Sackungen und Setzungen führen zu erheblichen Krafteinwirkungen und damit zu Verformungen der Abwasserleitungen (Rohrbrüche, Abscherungen), so dass Leckagen zu erwarten sind.*

Der Zweckverband anerkennt in diesem Zusammenhang ausdrücklich das Engagement der Gemeinde Ammerbuch zur Beseitigung der Altlasten in diesem Bereich.

Dennoch wird die ablehnende Haltung der ASG bestärkt durch die aufgetretenen Probleme während des Abrisses des Sägewerks Maisch, welche die Sensibilität dieses Gebiets bei Eingriffen in den Untergrund leider erneut unter Beweis gestellt haben.

Wir bitten um Verständnis, dass wir im Sinne des nachhaltigen Schutzes unserer Grundwasserressourcen diesen Interessenkonflikt thematisieren müssen."

Stellungnahme:
Die derzeitige Planungstiefe erlaubt keine konkreten Aussagen, welche Auswirkungen durch Erschließungsmaßnahmen oder Folgemaßnahmen wie z. B. die Abwasserentsorgung entstehen. Entsprechende Konflikte können daher erst im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung diskutiert und gelöst werden.

Beschlussempfehlung:
Die Darstellungen im Flächennutzungsplan bleiben bestehen.

3.2.7 Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V.
Schreiben vom 25.09.2008

"Der Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V. (LNV) bedankt sich für die erneute Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme, dieses Mal zum am 14.07.2008 vom Gemeinderat gebilligten Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans.

Wir erkennen ausdrücklich an, dass Ammerbuch sein Baulandmanagement vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung relativ flächenschonender als viele andere Gemeinden Baden-Württembergs vornimmt. Auch werden in der Stellungnahme zu unseren Einwendungen vom Februar 2008 die ausführlichen Überlegungen der Gemeinde zum Gebäudebestand klar.

Dennoch sei Kritik erlaubt an dem vorgelegten Planentwurf, der – in absoluten Zahlen gemessen – immer noch einer erheblichen möglichen Neuversiegelung den Weg bahnen soll. Auch wenn die Ausweisung von Flächen nicht ihre Bebauung zwingend nach sich zieht, besteht doch immerhin die Möglichkeit dafür.

Selbst wenn die Aufsichtsbehörden die "Vorgehensweise zur Bedarfsermittlung ausdrücklich akzeptieren" und die Ziele des Landesentwicklungsplans umgesetzt worden sind, muss immer wieder aus prinzipiellen Gründen Einspruch gegen Flächenneuversiegelungen eingelegt werden, die von vielen Behörden ja gerade zu Lasten des Arten- und Biotopschutzes gut geheißen werden. Die Zahlen hierzu sind allgemein bekannt. Eine Übernahme einzelner noch in Anspruch zu nehmender Flächen aus dem alten FNP ist hier keine Entlastung. Es fehlt für die Gewerbegebiete die Erhebung der noch verfügbaren Gewerbeflächen im Landkreis und in der Region.

In den Tabellen der Kapitel 7.2.1, 8.2.1 und 9.2.1 der Begründung (im Plan falsch nummeriert) wird nicht unmittelbar klar, welche der bei den Gesamtbeurteilungen formulierten Erfordernisse tatsächlich umgesetzt werden oder ob und wie die dem Umweltbericht beigefügten Karten Grundlage für die Umsetzung sind. In den kartografischen Darstellungen ('Lupen') sind die Teilgebiete – abgesehen von Ausnahmen wie W 1.2 oder W 1.3 – genauso dargestellt wie im Entwurf von 2007, auch wenn wie in W 1.1, M 4.4 u. a. beispielsweise genannt wird, dass "die Fläche deutlich reduziert" sei. Es ist damit auch nicht erkenntlich, gegenüber welchem Stand die angegebenen Flächenreduzierungen vorgenommen worden sind (S. 118).

Es befremdet, wenn in der Stellungnahme zum Schreiben des Landratsamtes Tübingen der Verzicht auf eine Teilfläche von Herdweg Ost als Rechtfertigung für die Inanspruchnahme von Steigle II dienen soll, handelt es sich in beiden Fällen doch um eine vergleichbare Problematik (LSG bzw. FFH-Gebiet).

Selbst wenn das Regierungspräsidium wie im Falle des Schuppengebiets in Breitenholz trotz der Betroffenheit eines FFH-Gebiets "voraussichtlich mittragen" kann und die Gemeinde Ammerbuch der Ansicht ist, dass die geforderten NATURA-Verträglichkeitsprüfungen – wie beispielsweise für W 1.1 Kappel-Weiher, Reusten-Sportplatz oder nun doch W 1.2 Steigle II – erst in den nachgeordneten Bebauungsplanverfahren durchzuführen sind, muss hier auf einen möglichen Irrtum hingewiesen werden: Ein Bebauungsplan, der aus einem genehmigten FNP entwickelt wird, bedarf keiner diesbezüglichen Genehmigung mehr. Es reicht also nicht aus, im vorliegenden Verfahren auf die noch kommenden B-Plan-Verfahren zu verweisen. Analog verhält es sich mit den besonders und streng geschützten Arten nach § 42/§ 62 BNatSchG in Verbindung mit § 21 BNatSchG. Auch wenn im Umweltbericht auf Gebiete mit artenschutzrechtlichen Problemen hingewiesen wird, werden diese nicht hinreichend konkretisiert. Auch wenn die Gemeinde bei einer tatsächlichen Nichtinanspruchnahme eines Gebiets oder bei einer Beanspruchung nach fünf Jahren es als mögliche Fehlinvestition betrachtet, dass vor der Verabschiedung des FNP die

entsprechenden naturschutzrechtlichen Untersuchungen vorgenommen werden, sieht die Rechtslage dieses Verfahren vor.

Unabhängig davon bleibt zu prüfen, ob der alte FNP bei Inkrafttreten der FFH-Richtlinie mit ihr verträglich war. Andernfalls wäre er rechtsungültig.

Dem Landschaftsplan ist eine Zusammenstellung aus der "Datenbank Flora Baden-Württemberg Blütenpflanzen" beigefügt, in der Fehler enthalten sind. So fehlt beispielsweise die gefährdete Frühe Segge (Carex praecox), und bei 0100610 ist fälschlich Solidago canadensis im Zusammenhang mit dem deutschen Artnamen "Holunder-Knabenkraut" genannt. Außerdem fehlt die Angabe der streng geschützten Art Dicke Trespe (Bromus grossus, Engelhardt schr. Mitt. 2008). Woher diese Fehler stammen, kann hier nicht beurteilt werden. Abgesehen davon werden in der Regel in den Datenbanken der Museen Daten für komplette Messtischblätter gesammelt und ausgewertet, die aber nicht mit den Vorkommen auf der anders abgegrenzten Markung Ammerbuch gleichzusetzen sind."

Stellungnahme:
Wesentliche Flächenreduzierungen wurden im Vorentwurf vorgenommen - vor allem im Verhältnis zur 2003 als Grundlage für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans beschlossenen Gemeindeentwicklungsplanung. Kleinere Flächenreduzierungen wurden beim Entwurf im Verhältnis zum Vorentwurf vorgenommen. Auch bei der Überarbeitung des Entwurfs wird auf weitere kleinere Teilflächen verzichtet.

Die Fläche W 1.2 "Steigle" in Entringen liegt weder in einem FFH- noch in einem Landschaftsschutzgebiet. Insofern ist entspricht es einem schonenden Umgang mit Flächen, im Bedarfsfall diese nicht geschützten Flächen für eine Bebauung heranzuziehen und auf die in einem Landschaftsschutzgebiet liegenden Teilfläche von W 1.3 zu verzichten. Das Gebiet „Kappel Weiher“ liegt in der nun vorliegenden Abgrenzung deutlich entfernt zum FFH-Gebiet. Weder die Lage noch die geplante Größe lassen vermuten, dass Auswirkungen auf das FFH-Gebiet wahrscheinlich sind.

Der Sportplatz Reusten ist vorhanden, Erweiterungen über die vor mehr als zwei Jahren abgeschlossenen Baumaßnahmen (Spielplatz usw.) sind nicht vorgesehen.

Im Zuge der Abschichtung der Untersuchungsschwerpunkte der Umweltprüfung wurde eine nachvollziehbare und methodisch richtige Vorgehensweise gewählt. Entsprechend der Planstufe wurden Gebiete gekennzeichnet, bei deren Überplanung naturschutzfachliche Probleme auftreten können. Diese sind in der nächsten Planstufe durch konkrete Untersuchungen zum Planungszeitpunkt zu detaillieren und in ihren Auswirkungen darzustellen; dies kann zu Änderungen in der Abgrenzung oder sonstigen Beschränkungen führen. Auch die Thematik der besonders oder streng geschützten Arten nach § 42 BNatSchG sowie ggf. die FFH-Verträglichkeit sind sinnvoller weise erst zum Zeitpunkt der konkreten Flächeninanspruchnahme zu prüfen. Im Zuge der Überwachungsbestimmungen nach § 4 c BauGB können Behörden neue Erkenntnisse zu Planflächen jederzeit vortragen. Die untere Naturschutzbehörde fordert bei der konkreten Überplanung im Umweltbericht zum Bebauungsplan den Nachweis, dass besonders oder streng geschützte Arten nicht betroffen sind. Die Tatsache, dass ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde, führt nicht dazu, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Belange von Natura 2000, Eingriffsregelung und gesetzlichem Artenschutz nicht mehr berücksichtigt werden. Im Gegenteil ist eine eventuell erforderlichen Ausnahme von den Verboten des FFH- und Artenschutzrechts erst bei der konkreten Projektzulassung möglich. Da bei der Einzelgenehmigung der möglichen Bauvorhaben eine solche Ausnahmeregelung in der Regel jedoch nicht möglich ist, weil die Ausnahmevoraussetzungen fehlen (z.B. Alternative und überwiegendes öffentliches Interesse) wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung über die FFH-Verträglichkeit und die Belange des gesetzlichen Artenschutzes ebenso entschieden wie über die Eingriffsregelung. Bei der Aufstellung der

Bebauungspläne sind die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Sollte also ein Bebauungsplan gegen die Verbote des FFH- und / oder Artenschutzrechtes verstoßen, kann er keine Rechtskraft erlangen.

Die Fehler im Anhang zum Landschaftsplan werden korrigiert.

Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme

3.2.8 ZÖA Ammertalbahn, Zweckverband OPNV im Ammertal
Schreiben vom 12.08.2008

"Für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans Ammerbuch weisen wir auf folgendes hin:

Die neuen Baugebiete müssen zum Bahngelände hin so gestaltet sein, dass keine Personen oder Gegenstände auf Bahnbetriebsgelände gelangen können. Das Betreten und die Inanspruchnahme von Bahnbetriebsgelände für Bauvorhaben ist – auch vorübergehend – nicht gestattet. Insbesondere ist das Überschwenken von Lastfördermitteln o. ä. über Betriebsflächen der Bahn nicht erlaubt. Muss ausnahmsweise Bahngelände durch Überschwenken berührt werden, ist hierüber unter Beigabe eines Kranstellungsplanes rechtzeitig vor dem ersten Einsatz eine Vereinbarung mit dem Zweckverband abzuschließen.

Die Zugänge und Zufahrten zu den neuen Baugebieten müssen so gestaltet sein, dass der Bahnbetrieb nicht beeinträchtigt wird.

Einfriedigungen und Bepflanzungen dürfen den Bahnbetrieb nicht beeinträchtigen.

Die Gründung der Bauwerke, baulichen Anlagen und Baubehelfe dürfen die Standsicherheit der Bahnanlagen und die Tragfähigkeit des Baugrunds der Bahngrundstücke nicht gefährden.

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser u. ä.) ist so zu planen, dass eine Inanspruchnahme des Bahngeländes nicht erforderlich ist.

Anfallendes Ab- oder Niederschlagswasser darf nicht auf Bahngelände gelangen.

Beleuchtungsanlagen und dergleichen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände zu gestalten. Farbgebung und Strahlrichtung sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung und Signalverwechslung ausgeschlossen ist.

Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb (Erschütterungen, Lärm, Staub u. ä.) auf die Flächen sind entschädigungslos zu dulden.

Sämtliche Kosten, die dem Zweckverband oder der DB AG im Zusammenhang mit Bauvorhaben entstehen, sind vom Bauherrn zu übernehmen."

Stellungnahme:
Die Anregungen zielen auf die dem Flächennutzungsplan folgenden Bebauungsplanverfahren ab und sind dort zu berücksichtigen.

Beschlussempfehlung: Kenntnisnahme

4. Ergänzungen aus eigener Zuständigkeit

Die nachfolgenden Ergänzungen wurden im Zuge der fortschreitenden Bearbeitung erkannt und haben eher redaktionellen Charakter. Sie haben keinen Einfluss auf die Abwägung und die Ergebnisse der Umweltprüfung und erfordern keine erneute Auslegung des Flächennutzungsplans.

4.1 Ergänzungen der Plandarstellungen

Es handelt sich um folgende Änderungen:

4.1.1 Poltringen

Abgrenzung Innenbereich/Außenbereich Pfarrgartenweg 16 und Öschenweg 16

4.1.2 Reusten

Abgrenzung Innenbereich/Außenbereich Steigweg 11

4.1.3 Reusten

Abgrenzung Innenbereich/Außenbereich Rottenburger Straße 33

4.1.4 Altingen

Anpassung Ausdehnung Friedhof

4.1.5 Altingen

Abgrenzung Innenbereich / Außenbereich Taubenstraße

4.1.6 Breitenholz

Darstellung Abgrenzung der Altinger Exklave

Beschlussempfehlung:
Die genannten Ergänzungen sollen im FNP berücksichtigt werden.

4.2 Beratungen der Ortschaftsräte

4.2.1 Ortschaftsrat Breitenholz, Sitzung am 10.09.2008

"Der Ortschaftsrat hat zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes (FNP) bereits aus eigener Initiative einen Empfehlungsbeschluss abgegeben. Der vorliegende Entwurf zur Fortschreibung des FNP wurde am 14.07.2008 vom Gemeinderat gebilligt. Die vom Ortschaftsrat empfohlenen Parameter und planerischen Gesichtspunkte wurden in vollem Umfang berücksichtigt.

Auch zum Landschaftsplan (LP) hat der Ortschaftsrat frühzeitig Stellung bezogen. Allerdings wurden die Anregungen des Ortschaftsrats im derzeit vorliegenden LP in nicht zufrieden stellender Weise berücksichtigt. Insbesondere im Hinblick auf die Belange der Landwirtschaft, siehe hierzu die Maßnahmen, Auflagen zu G 1, G 5, S 1, W 20, W 21, W 22.

Diese Forderungen führen zu weiteren Belastungen der Landwirte und Gärtner und führen letztendlich zu weiteren Betriebsaufgaben und so auch zum Nachteil des Landschaftsschutzes. Die Feldflur von Breitenholz ist zum Großteil durch Schutzgebiete, wie Landschafts–, Naturschutz-, Wasserschutz-, FFH-, Vogelschutzgebiete, Biotope, mit zahlreichen Einschränkungen überzogen. Dazu kommt noch eine schwierige Topographie. Zu all dem kommen jetzt noch weitere "Empfehlungen" im Rahmen des Landschaftsplanes hinzu, die zwar zunächst als freiwillige Leistungen angesehen werden können. In diesem Zusammenhang wird jedoch auf die Bemerkungen unter Nr. 7 des LPs verwiesen, wonach in Genehmigungen, Planungsverfahren etc. eine Rechtsverbindlichkeit verordnet werden kann.

Abschließend wird angemerkt, dass der Landschaftsplan auf die Frage welche Konzentration an Einwohnern zulässig ist um auf Dauer eine Lebensqualität zu erhalten, die eine gesunde Gesellschaft aller Lebewesen gewährleistet, keine Antwort gibt.

Die Buchstaben in den Abschnitten ab 6.2.1.1. der LP Legende bedeuten folgendes:

G Maßnahmen in geschützten Gebieten

L Maßnahmen Land- Forstwirtschaft

W Maßnahmen Wasserwirtschaft

Alle rot gehaltenen Buchstaben haben Priorität; alle grün unterlegten Maßnahmen können auf das Öko-Konto angerechnet werden

Die Maßnahmen im Einzelnen:

1. G1 „rot“ = Priorität
1.1 Gewann Müneck, Burggraben, Granäcker
1.1.1 Beweidung mit Ziegen: Vorschlag LP S. 15
1.1.2 Beratung Ortschaftsrat:

Der Bereich Müneck wird von der Ortsgruppe des Schwäbischen Albvereins Breitenholz offengehalten. Die Granäcker und der Burggraben sollen als Schonwald belassen werden, damit der erosionsgefährdete Hang geschützt und der Wasserabfluss verzögert wird. Eine Beweidung mit Ziegen soll nicht erfolgen.

1.1.3 Empfehlung Ortsobmann O. Schmollinger:
Herr Schmollinger ist derselben Meinung wie der Ortschaftsrat. Man sollte den Wald am Hang lassen, damit die Windbruchgefahr für den Wald am Trauf gemindert wird.

1.2 Gewann Steingrube, Zwicker
1.2.1 Vorschlag LP S. 15: Beweidung mit Ziegen

1.2.2 Beratung Ortschaftsrat:
Die betreffenden Bereiche werden mit Pferden und Rindern beweidet.Der Waldsaum sollte so belassen werden wie er zurzeit ist. Damit wird der Boden auch vor dem Abrutschen geschützt, sowie die Windbruchgefahr am Trauf gemindert.

Eine Beweidung mit Ziegen würde die bestehende und funktionierende Weidewirtschaft beeinträchtigen.

1.2.3 Obmann O. Schmollinger:
Maßnahme 1.2.1 ist absolut überflüssig, die Ziegen fressen auch die Bäume an.

2. G5 „ rot“ = Priorität
2.1 Gewann Bronnweinberg, Spitalhalde, Höhere Weingärten
2.1.1 Vorschlag LP S. 16:
- Extensivweide mit Schafen / Rindern
oder rotierende Mähweide
- Koordinierungsstelle Grünland
- Einrichtung einer Pachtbörse
- Nutzungstausch

2.1.2 Beratung Ortschaftsrat und Ortsobmann:

Der Bereich wird von Landwirten und Grundstückseigentümern in gutem Zustand gehalten. Durch Weinbergmauern und Streuobstbestände ist eine Grünfutterbergung sehr schwierig. Wegen der unterschiedlichen Nutzung ist ein Nutzungstausch kaum möglich.

Eine Pachtbörse ist überflüssig, da diese Angelegenheit bisher durch die Interessenten erledigt wird, so auch im Hinblick auf die Beweidung und den Nutzungstausch.

Eine landwirtschaftliche Nutzung bringt den größten Effekt für den Erhalt der Schutzgüter, da keine Möblierung und Modellierung der Flurstücke erfolgt. Meistens erlischt der anfängliche Elan von Neubesitzern nach einigen Jahren, zurück bleibt die Wochenendmöblierung wie Kompostgatter, Abgrabungen, unfachmännische Bepflanzungen. Ein Landwirt kann dann diese Flächen nicht mehr fachgerecht bearbeiten.

Zur Futterbörse ist zu sagen, dass es kaum noch Betriebe gibt, die Grünfutter brauchen. In den fraglichen Bereichen kann nicht nach Terminkalender gearbeitet werden, sondern man muss das Wetter und die Bodenbeschaffenheit sowie die Pflanzenentwicklung beurteilen um den richtigen Zeitpunkt festzulegen und ggfs. sofort mit der Ernte beginnen.

3. L 1 "rot" Priorität
3.1 Gewann Frießen, Hinterhalde
3.1.1 Vorschlag LP
Äcker in Wald und Grünland umwandeln

3.1.2 Beratung Ortschaftsrat:
Die Maßnahmevorschläge sind nicht umsetzbar, da aufgrund der vorhandenen Nutzung kein Interesse an Wald, Grünland besteht: Intakter Garten- und Ackerbau.

3.2 Schaupenhausen, süd.-östl. Bühl
3.2.1 Vorschlag LP:
Anlage von Streuobst

3.2.2 Beratung Ortschaftsrat:
Mit großem Aufwand haben Landwirte im Gewann Bühl Flächen im Tausch zusammengelegt, so dass günstiger gewirtschaftet werden kann. Eine Umorientierung auf Streuobst ist deshalb nicht im Sinne der Landwirtschaft. Das Pflanzen von Streuobst ist die eine Seite, der entscheidende Faktor ist aber die nachhaltige Pflege. So z. B. hat die Gemeinde Ammerbuch an der K 6916 im Bereich Bahnhof Breitenholz Bäume gepflanzt, geschnitten wurden sie nur spärlich.

3.2.3 Empfehlung Ortsobmann O. Schmollinger:
Wir haben genug Streuobstbestand. Man soll sich auf den Erhalt desselben konzentrieren.

4. L 10
4.1. Gewann Weinberge, Pflasterberg, Stampfinger, Neue Steige
4.1.1 Vorschlag LP:
Begrünung der Weinberge, Bestandsschutz für Trockenmauern

4.1.2 Beratung Ortschaftsrat und Ortsobmann:
Die Weinberge sind zu ca. 50 % begrünt. Bei der Maßnahme ist die Weinbau-Beratungsstelle hinzuzuziehen. Im Einzelfall muss es zulässig sein, die Trockenmauern so umzugestalten, dass eine wirtschaftliche und ergonomisch günstige Arbeitsweise möglich ist. Die Maßnahmen sollen freiwillig und durch fachliche Gesichtspunkte bestimmt sein.

5. S 1 "schwarz"
5.1 Gewann Schuppengebiet Egertle, süd-östl. Dorfrand
5.1.1 Vorschlag LP:
Eingrünung, Entsiegelung.

5.1.2 Beratung Ortschaftsrat:
Die Eingrünung der genannten Bereiche ist vollzogen bzw. wird bei den kurz vor der Umsetzung stehenden Vorhaben durchgeführt. Entsiegelungen können nicht erfolgen, da außer den Bauwerken nichts zum Entsiegeln da ist.

6. W 20 "schwarz"
6.1 Gewann Käsbach, Kräutle, Tannenäcker, Bergwiesen
6.1.1 Vorschlag LP:
Käsbachufer abflachen, Bachbett aufweiten, Störsteine einlegen.

6.1.2 Beratung Ortschaftsrat:
Die genannten Maßnahmen stören die landwirtschaftliche Bearbeitung der betroffenen Flächen, die zu den wenigen ebenen und damit gut bearbeitbaren Flurstücken zählen, in nicht zumutbarem Maße. Das Einlegen von Steinen wird das ohnehin nur spärliche Ausmähen der Graben stark stören und die als ökologische Spielerei angesehene Maßnahme nicht für sinnvoll gehalten, da der Graben zu 97 % der Jahreszeit ein Rinnsal mit ca. 15 cm breiter Oberfläche darstellt. Vielmehr soll daran gearbeitet werden, dass die Brackwasserbildung im Bereich Bolzplatz verhindert wird.

6.1.3 Ortsobmann:
Diese Geldvernichtungsvorschläge sollen nicht verfolgt werden.

7. W 21 „rot“
7.1 Gewann Käsbach, Tannenäcker, Kräutle
7.1.1 Vorschlag LP:
Äcker in Grünland umwandeln, Wiesen in Staunasse Wiesen

7.1.2 Beratung Ortschaftsrat / Ortsobmann:
Für die Landwirtschaft und Gartenbearbeiter nicht zumutbar. Gutes Wiesenland, ebene Flächen. Die Wassergräben Käsbach ab Wiesbruch nordwestl. sind in Privatbesitz.

8. W 22 „schwarz“
8.1 Gewann Wiesbruch
8.1.1 Vorschlag LP:
Verlegen Käsbach
Naturnahe Gestaltung

8.1.2 Beratung Ortschaftsrat siehe 7.1.2

9. W 23 „rot“
9.1 Gewann Bergwiesen / Käsbach
9.1.1 Vorschlag LP:
Beseitigung der Dolen

9.1.2 Beratung Ortschaftsrat:
Im Jahr 1969 wurde der Käsbach im Gewann Bergwiesen für 85.000 – 90.000 DM verdolt. Man hat dadurch den Weg gesichert. Ein Rückbau würde hohe Kosten bringen und den ständigen Ärger mit dem entstehenden tiefen Graben. Eine Aufweitung würde unseren Bolzplatz unbrauchbar und die ebenen Wiesen schwerer bewirtschaftbar machen.

10. W 33 „schwarz“
10. 1 Gewann „See“
10.1.1 Vorschlag LP:
Extensives Grünland

10.1.2 Beratung Ortschaftsrat:
Bereits vorhanden.

11. W 34 „rot“ und W 35 „schwarz“
11.1 Gewann Bahnhof / Rohrbach, Ortfeldle
11.1.1 Vorschlag LP:
Äcker in Grünland, entlang der Gräben Nasswiese

11.1.2 Beratung Ortschaftsrat:
Erschwerte Bewirtschaftung Aufgabe der kulturlandschaftbildenden Bewirtschaftung, da Restfläche nicht mehr vernünftig bearbeitbar. Die Versumpfung geht immer weiter. Staunässe gefährdet den Bahndamm. Drainage kann nicht mehr funktionieren. Die Anpflanzung von Hochstauden ergibt schwere Belastungen für die Landwirtschaft. Schlechtes Beispiel Schmalbach Altingen.

11.1.3 Ortsobmann:
Das Hart muss unangetastet bleiben!

Schlussbemerkungen:
Hinsichtlich der Freiwilligkeit der Maßnahmen ist der Ortschaftsrat skeptisch. Auf S. 25 des Landschaftsplans wird drauf hingewiesen, dass die Maßnahmen durch Bepflanzungen etc. rechtsverbindlich erklärt werden können. Die Maßnahmen sind nach Auffassung von Ortschaftsrat Wißner zu kleinräumig, als dass sie durchschlagenden Erfolg für eine Steigerung der Biodiversität hätten.

Breitenholz sieht sich gerne als Träger der ihm im Aufgabenkatalog der Ammerbucher Teilorte zugewiesenen Schwerpunkte Landwirtschaft und Naturschutz. Allerdings sollten zu den bestehenden Auflagen und Gängelungen aus Naturschutzgebietsverordnung, Wasserschutzgebietsverordnung, FFH- und Biotopschutzvorschriften, Düngeverordnung, Cross-Complianceverordnung, der Umweltgesetzgebung, nicht weitere Zwänge durch die eigene Gemeinde auferlegt werden. Man muss sich fragen, wie viel Aktionismus das System Wald-Feld-Flur Breitenholz, ohne es durch die Auflagenflut zu ertränken, verträgt.

Beschluss:
Die vorgeschlagenen Maßnahmen für Breitenholz sollen bis auf

***1. L 1** – Begrünung der Weinberge auf freiwilliger Basis, begleitet durch fachliche Beratung*

***2. S 1** – Begrünung Schuppengebiet Egertle u. süd-östl. Dorfrand*

nicht in den Landschaftskonzeptions- und Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Beschluss: Einstimmig"

<u>Stellungnahme:</u>
Die Entwürfe des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplans wurden am 14.07.2008 vom Gemeinderat Ammerbuch verabschiedet. Die darin enthaltenen Maßnahmenvorschläge sind Bestandteil des sorgfältig abgewogenen landschaftsplanerischen Gesamtkonzepts. Sie sind unter bestimmten Voraussetzungen Teil der Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe, die der FNP vorbereitet. Sie stellen auch die Grundlage für das künftige Ökokonto der Gemeinde dar. Ob, wie und in welcher Reihenfolge welche Maßnahmen einzelnen Eingriffen

zugeordnet bzw. realisiert werden, steht derzeit noch nicht fest. Dies ist vom Gemeinderat jeweils zu beschließen. Dabei wird die Durchführbarkeit einer Maßnahme ebenso berücksichtigt wie die entstehenden Kosten, die ökologische Wertigkeit und auch die Verfügbarkeit des Grundstücks, auf dem die Maßnahme realisiert werden soll.

Schutz- und Pflegemaßnahmen in Schutzgebieten sind außerdem mit den zuständigen Behörden abzustimmen; sie müssen mit dem Schutzzweck vereinbar sein. Dies trifft für die im Landschaftsplan vorgeschlagenen Maßnahmen zu.

Eine Maßnahme kann ohne die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer nicht umgesetzt werden. Der Landschaftsplan stellt mit dem darin enthaltenen Maßnahmenpaket die Grundlage für weitere Entscheidungen des Gemeinderats dar. Seine schrittweise Realisierung hilft, die vorhandenen naturräumlichen Potentiale zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln. Daher sollten im Sinne einer möglichst breiten Entscheidungsgrundlage die darin enthaltenen Maßnahmen auch vollständig weiter berücksichtigt werden.

Grundsätzlich zeigen die im Landschaftsplan enthaltenen Maßnahmen Wege auf, wie die vom Gemeinderat verabschiedeten Ziele zur künftigen Entwicklung von Natur und Landschaft verwirklicht werden können. Dabei sind die Belange der Landwirtschaft und die Belange von Naturhaushalt und Landschaftsbild gegeneinander abzuwägen. Diese Abwägung wird bei der Umsetzung der Maßnahmen in jedem Einzelfall erfolgen. Eine pauschale Höhergewichtung der landwirtschaftlichen Belange ist problematisch. Im Einzelfall kann die Höhergewichtung landwirtschaftlicher Belange beispielsweise dazu führen, dass Vorhaben, wie die geplante Erweiterung des Schuppengebiets, die einen naturschutz-rechtlichen Ausgleich bedingt, nicht genehmigungsfähig sind. Ebenso ist abzuwägen, ob pauschal an den bisherigen Praktiken der Landbewirtschaftung fest gehalten werden soll oder ob berücksichtigt werden soll, dass manche Probleme im Naturhaushalt teilweise durch diese Praktiken eingetreten sind (z.B. Verbuschung, Verdolung von Bächen, Erosion von Böden etc.). Der Landschaftsplan macht Vorschläge, wie eingetretenen Fehlentwicklungen entgegengewirkt werden kann. Die bisherige Praxis der Landbewirtschaftung soll dabei jedoch nicht generell in Frage gestellt werden.

Beschlussempfehlung:
Zurückweisung

4.2.2 Ortschaftsrat Poltringen, Sitzung am 10.09.2008 (Protokollauszug)

"Herr Meinrad Schmid (Zuhörer) bat in seiner Funktion als Ortsobmann des Bauern-Verbandes, Einwände gegen den FNP vorbringen zu dürfen. Nach kurzer Diskussion verwies Herr Hess darauf, dass Einwände von Bürgern bei der Verwaltung (z.B. am FNP-Sprechtag am 26.09.) vorgebracht werden könnten, nicht aber im Ortschaftsrat, auch sei der Bauernverband entsprechend informiert.

Herr Hess informierte den OR, dass die Einbringung des Schuppengebietes in den FNP, wie in der letzten Sitzung gefordert, nicht mehr möglich sei ohne den zeitlichen Ablauf des Genehmigungsverfahrens zu gefährden. Es besteht aber jetzt die Möglichkeit, bei tatsächlichem Bedarf eine entsprechende Planerweiterung in einem „Parallel-Verfahren“ zu beantragen (Lt. Schreiben von Fr. Wurster, Bauamt vom 22.7.08).

Herr K. Maisch erhob Einwände gegen das bisher durchgeführte Verfahren. In der Sitzung am 19.09.07 wäre ihm keine Möglichkeit gegeben worden, seine Einwände, insbesondere gegen die Erweiterung des Baugebietes Schlösslesäcker-Holzweg zu formulieren und darüber zu diskutieren. Er werde deswegen bei der Verwaltung protestieren. Herr Hess verlas das Protokoll vom 19.09.07 zum Abstimmungs-verhalten: Die Mehrheit hatte sich für die Annahme ausgesprochen.

Herrn K. Maisch wurde dennoch Gelegenheit gegeben, seine Bedenken gegen die Abrundung des Baugebietes (Holzweg) darzustellen:

1. Das Gebiet sei durch zahlreiche Hochspannungsleitungen extrem Elektrosmog gefährdet.
2. Es sei zu nah an Pfäffingen - Freihaltung von Ortsabstandsflächen.
3. Das Gebiet sei früher wohlweislich schon nicht mit einbezogen worden.
4. Die Erschließung des Gebietes sei nicht berücksichtigt.
5. An der Südspitze des Gebietes sei die Erreichbarkeit schon jetzt durch parkende Fahrzeuge erschwert.

Manche Punkte (z.B. Elektrosmog) wurden von anderen Mitgliedern des OR/GR durchaus als erwägenswert angesehen – es sei aber letztlich Aufgabe der Planungs-Behörden bei tatsächlicher Ausweisung als Baugebiet, über das Für und Wider zu entscheiden. Nach kurzer Diskussion wurde der vorliegenden Fassung (Beibehaltung des Gebietes Holzweg) mit einer Gegenstimme zugestimmt."

Stellungnahme:
keine Stellungnahme erforderlich

Beschlussempfehlung: Kenntnisnahme

4.2.3 Ortschaftsrat Altingen, Sitzung am 16.10.2008 (Protokollauszug)

„Die nun vorliegende Form des Flächennutungsplans wird vom Ortschaftsrat Altingen begrüßt. Er reflektiert die Ziele des Ortschaftsrats, indem er eine maßvolle Weiterentwicklung des Ortes berücksichtigt, gleichzeitig aber auch auf unnötigen Landschaftsverbrauch achtet und somit eine ausgewogene Nutzung garantiert.“

Stellungnahme:
keine Stellungnahme erforderlich

Beschlussempfehlung: Kenntnisnahme

4.2.4 Ortschaftsrat Reusten, Sitzung am 18.09.2008 (Protokollauszug)

„Zum Flächennutzungsplan Ammerbuch, Ortsteil Reusten, bestehen hier Einstimmigkeit und keinerlei Einwände.“

Stellungnahme:
keine Stellungnahme erforderlich

Beschlussempfehlung: Kenntnisnahme

C. Umweltbericht

Hinweis:

Der Umweltbericht (getrennt beigefügt)

Anlagen

Anlage 1: Liste der Kulturdenkmale

(Datengrundlage Regierungspräsidium Tübingen)

Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg
Verzeichnis der unbeweglichen Bau- und Kunstdenkmale und der zu prüfenden Objekte
Stand 21.Mai 2007

Gesamte Gemarkung Ammerbuch

Flur- oder Kleindenkmale sind, soweit bekannt geworden, bei den einzelnen Teilgemeinden aufgeführt. Ihre systematische Begehung, Dokumentation und Kartierung ist im Rahmen der Ersterfassung nicht möglich und bleibt einem gesonderten Arbeitsschritt vorbehalten. Zur Gattung der Flur- und Kleindenkmale können unter anderem beispielsweise Wegekreuze, Bildstöcke, Wegweiser, Ettertafeln oder Gemarkungsgrenzsteine gehören.

Ammertalbahn von Herrenberg nach Tübingen **§ 2**

In den Kreisen Böblingen und Tübingen sowie den Gemeinden Herrenberg, Ammerbuch und Tübingen, mit sämtlichen Kunstbauten, Nebenbahn, eröffnet in zwei Abschnitten 1909 und 1910

Siehe auch:
Ortsteil Altingen, Römerstraße 1
Ortsteil Breitenholz, Beim Bahnhof Breitenholz 112
Ortsteil Entringen, Bahnhofstraße 28
Ortsteil Pfäffingen, Nagolder Straße 10, 12

Bei den mit P* gekennzeichneten Objekten kann die Denkmaleigenschaft erst nach einer eingehenderen Prüfung endgültig festgestellt oder ausgeschlossen werden. Diese Prüfung erfolgt, wenn am Objekt Veränderungen geplant sind.

Ortsteil Altingen

Burgstraße 3 (hinter dem Wohnhaus) **P***
Scheune, freistehender Fachwerkbau, wohl 16. Jahrhundert

Friedhofstraße, Flstnr. 690 **§ 2**
Denkmal im Friedhof für die Gefallenen des 1. Weltkriegs, um 1925, Stele mit Ecksäulen und Baldachin, roter Sandstein mit Namenslisten, um 1950 Inschriften erweitert für die Gefallenen des 2. Weltkriegs. Grabmale: Engel u. a.

Hechinger Straße 3 **§ 2**
Evangelische Kirche, Saalbau mit eingezogenem, flachem Chor und Westturm, 1860/61 von Christian Friedrich Leins

Krimstraße 20 **§ 2**
Wohnhaus, eingeschossiger Putzbau, Firstständerbau mit Bohlenstube, im Kern um 1500

Magnusweg 2 **§ 2**
Bauernhaus, zweigeschossiger Putzbau mit Satteldach und profiliertem Rundbogeneingang, im Kern 1. Hälfte 16. Jahrhundert, samt angebauter Scheune mit freiliegendem Fachwerk, Erdgeschoss teils massiv, teils offen

Magnusweg 5 **§ 2**
Bauernhaus, dreigeschossiger Bau mit Satteldach, bezeichnet 1612, über Gewölbekeller und massivem Erdgeschoss zwei auskragende Fachwerkgeschosse, zwei Vorstöße im Giebel, Zierformen wie geschwungene Streben und rautenförmige Aussteifung, Wappen im nordöstlichen Eckständer, rückwärtige Erschließung mit überdachter Außentreppe

Mühlstraße 2 **§ 2**
Bauernhaus, Einhaus (heute geteilt), zweigeschossiger Putzbau mit Krüppelwalmdach, massives Sockelgeschoss mit getreppter Steinkonsole an der Südostecke, Rundbogen-Kellerabgang, 18. Jahrhundert über älterem Massivsockel, am Kellerhals bezeichnet 1889

Mühlstraße 3 **§ 2**
Bauernhof (Winkelgehöft), bestehend aus dem Wohnhaus, zweigeschossiger Putzbau, wohl 17. Jahrhundert, am profilierten Rundbogentor zur "Metzel" Schlussstein mit Fratze, und der rückwärtig quer liegenden Scheune, bezeichnet 1688 am ausgestellten Tennentor in den Kopfstücken

Mühlstraße 5 **§ 2**
Scheune, Fachwerkbau über massivem Sockel mit Gewölbekeller, Rundbogen-Kellerabgang und -pforte, wohl 17. Jahrhundert

Mühlstraße 7 **§ 2**
Altes katholisches Pfarrhaus, bestehend aus dem zweigeschossigen verputzten Hauptbau mit Satteldach, stark eingestelltes Sockelgeschoss mit Rundbogen-Kellerabgang, drei Vorstöße im Giebel mit langen Knaggen, 15. Jahrhundert, aufgedoppelte Türen am Hauseingang und Kellerabgang, Stuckdecke und Wandtäfer in der Stube, sowie dem rückwärtigen, quer liegenden Wirtschaftsanbau mit Stuben im Obergeschoss, 17. Jahrhundert

Mühlstraße 13 **§ 28/(§ 12)**
Katholische Pfarrkirche S1. Magnus, Chorturmkirche mit flach gedecktem Langhaus, Turmstumpf mit Wehrgeschoss 12. Jahrhundert, Turmobergeschoss 14. Jahrhundert, Langhaus Mitte 15. Jahrhundert, restauriert 1881, 1957, 1980, Grabsteine
samt Kirchhofmauer mit vergitterten Lüftungsschächten und eingemauertem Grabstein mit Totenkopf, bezeichnet 1765, Reste des Kellertorgewändes vom Bebenhäuser Häusle, bezeichnet 1764

Mühlstraße 15 **P***
Backhaus, Massivbau, im Giebel freiliegendes Fachwerk, wohl 19. Jahrhundert

Mühlstraße 46 **§ 2**
Mühlengehöft, bestehend aus dem Hautgebäude, zweigeschossiger Putzbau mit Krüppelwalmdach, um 1750, am korbbogigen Eingang bezeichnet 1850, neben dem Eingang vermauerter Ofenfuß, bezeichnet 1787, samt Wasserbau, Scheune und Stallgebäude mit Wohngeschoss, um 1900

Römerstraße 1
Bahnhof, 1909/1910, Teil der Ammertalbahn, siehe oben Seite 1 unter "Gesamte Gemarkung Ammerbuch"

Schulstraße 6 **P***
Katholisches Pfarrhaus, zweigeschossiger Massivbau in Haustein mit Kniestock und Satteldach, 1834

Schwedenstraße 14 **P***
Wohnhaus, zweigeschossig, zum Teil verputzt, im Giebel freiliegendes Fachwerk, Anfang 17. Jahrhundert

Schwedenstraße 15 **§ 2**
Wohnhaus, zweigeschossiger Putzbau mit Satteldach, Fachwerk im Giebel freiliegend, Sockelgeschoss, am Giebel bezeichnet 1626

Schwedenstraße 18 **§ 2**
Kilometerstein in der Eckquaderung am Wohnhaus, mit den Entfernungen zu Gültstein, Herrenberg und Reusten

Schwedenstraße 19 **§ 2**
Bauernhof, ehemalige Tafelwirtschaft zum Löwen, bestehend aus dem Wohnhaus, zweigeschossiger Putzbau, 1555/56 (d) und der Fachwerkscheune samt Gewölbekeller, 17. Jahrhundert

Schwedenstraße 21 **§ 2**
Rathaus, zweigeschossiger Bau mit massivem Erdgeschoss und Fachwerk-Obergschoss, Krüppelwalmdach und Dachreiter, im Türsturz bezeichnet 1825

Schwedenstraße 22 **§ 2**
Scheune mit ehemaligem Schafstall, Fachwerkbau, Mitteleinfahrt, um 1800

Schwedenstraße 24 **§ 2**
Wohnhaus, zweigeschossiger Putzbau mit Satteldach, drei Vorstößen im Giebel, Rundbogen-Kellerabgang und –Eingang, 17. Jahrhundert

Schwedenstraße 27 **§ 2**
Wohnhaus mit Ladeneinbau, ehemals Rat- und Schulhaus mit Lehrerwohnung und Gemeindebackküche, zweigeschossiger Putzbau mit Satteldach, Obergeschoss auskragend, drei Vorstöße im Giebel, Giebel und erstes Obergeschoss Holz verschindelt, 1687

Schwedenstraße 28 **§ 28**
Schwedenhaus, dreigeschossiges Wohnhaus mit Satteldach, Erdgeschoss massiv, Obergeschosse Zierfachwerk, Auskragungen an Trauf- und Giebelseite, 1681 erwähnt, 1968 restauriert.

Schwedenstraße 30 **§ 2**
Wohnhaus, zweigeschossiger Putzbau mit Satteldach, Fachwerk im Giebel freiliegend, erstes Obergeschoss zum Teil vorkragend, drei Vorstöße an den Giebeln, Türsturz in sekundärer Vermauerung mit Rad (Hauszeichen eines Wagners), bezeichnet 1631, zweites Hauszeichen: Kopf zwischen zwei Medaillons: Rose und Beil (Gasthaus Zur Rose?), 1530, zweiachsige Verlängerung nach Westen, 18. Jahrhundert

Schwedenstraße 34 (vor dem Gebäude) **§ 2**
Wegkreuz mit Bedachung in Holz, 20. Jahrhundert

Schwedenstraße 39 **§ 2**
Bauernhaus, Wohnhaus eines Gehöfts, zweigeschossiger Putzbau, Giebel mit Vorkragungen, 1591/92 (d)

Außerhalb der Ortslage

Gewann Gschreiweg (am FW 63) **P***
Wegkreuz aus Holz, 19.Jahrhundert, vom Gemeinderat Süß gestiftet

Gewanne Hagen, Hartwald und Katzengraben **§ 2**
Markungsgrenzsteine der Markung Altingen, mit rundem Kopf, um 1806, auch rechteckige, bezeichnet z.B. MA und MB, siehe dazu auch Seite 1

Gewann Ziegeläcker **§ 2**
So genanntes Schwaibleskreuz, gusseisernes Wegkreuz mit Kleeblattenden auf Tischsockel, am Fußstück Engel mit Palmwedel, um 1900

Markungsgrenze Altingen - Reusten **§ 2**
Historische Grenzsteine zwischen Altingen und Reusten, nummeriert teils mit römischen, teils mit arabischen Ziffern, Reustener Seite mit Abtsstab, teils mit Pflugschar, Ende 18. Jahrhundert

Ortsteil Breitenholz

Bei der Linde 4 **P***
Ökonomiegebäude, Fachwerkbau mit weit vorgezogenem Giebel über offener Vorhalle zur Müneckstraße hin, offener Vorbau mit Pultdach, Rundbogen-Kellerabgang, wohl 18. Jahrhundert

Bei der Linde 5, 9 **§ 2**
Alter Pfarrhof, bestehend aus dem Wohnhaus (Bei der Linde 5), dreigeschossiger Putzbau,

Sockelgeschoss in Bruchsteinmauerwerk, zwei Vorstöße im Giebel, 16. Jahrhundert, und dem Back- und Brennhaus (Bei der Linde 9)

Bei der Linde 10 **P***
Wohnhaus, dreigeschossiger Putzbau, zwei Geschossauskragungen, Rundbogeneingang, 16. Jahrhundert

Bei der Linde 12 **P***
Schulhaus, über hohem Sockel zweigeschossiger Putzbau in Hanglage, 1820

Bei der Linde 13 **§ 28**
Turm der evangelischen Pfarrkirche, einstiger Wehrturm, dreigeschossig, 14. Jahrhundert, bezeichnet 1577

Bei der Linde , Flstnr. 114, Gewann Kirchäcker **§ 2**
Friedhof samt Einfriedungsmauer mit Rundbogentor, bezeichnet 1776, im Friedhof Grabmal von Pfarrfamilien, 1870

Bei der Linde 25 **§ 2**
Bauernhaus, zweigeschossiger Putzbau mit Krüppelwalmdach, Stube mit Felderdecke im Obergeschoss, Ende 18. Jahrhundert

Beim Bahnhof Breitenholz 112
Bahnhof Breitenholz, Empfangsgebäude und Güterschuppen, Teil der Ammertalbahn, siehe Seite 1 unter "Gesamte Gemarkung Ammerbuch"

Heiligengasse 1 **§ 2**
Wohnhaus, über talseitig hohem Sockel zweigeschossiger Fachwerkbau mit Satteldach, um 1600, mit Doppelscheune, an den Rundbogen-Kellertoren bezeichnet 1815

Müneckstraße 3 **P***
Gehöft, bestehend aus dem Wohnhaus, zweigeschossiger Putzbau mit Satteldach, zwei Vorstöße im Giebel, und der rückwärtigen Scheune

Müneckstraße 6 **P***
Wohnhaus, dreigeschossiger Putzbau mit Krüppelwalmdach, Sockelgeschoss mit Rundbogeneingang, 18. Jahrhundert

Müneckstraße 16 **§ 28**
Rathaus, zweigeschossiger Putzbau mit Dachreiter und Glocke, am Remisentor bezeichnet 1563 und 1773

Müneckstraße 17 **P***
Gehöft, bestehend aus dem Wohnhaus, zweigeschossiger Fachwerkbau mit Satteldach, Sockelgeschoss verputzt, Obergeschoss erneuert, sowie der Scheune und dem Schweine-Hühnerhaus, um 1800

Müneckstraße 24 **P***
Scheune, Fachwerk, 18. Jahrhundert

Müneckstraße 30 **P***
Scheune, Fachwerk, um 1850

Müneckstraße 33 **§ 2**
Wohnhaus des Schultheißen, zweigeschossig, massives Erdgeschoss mit getreppter Eckkonsole, profilierten Gewänden, Ochsenauge, am Rundbogen-Gewände des Hauseinganges bezeichnet 1747, Fachwerk-Obergeschoss 19. Jahrhundert

Raiffeisenstraße 8 **§ 2**
Ehemaliges Wirtshaus Lamm, über hohem Sockel zweigeschossiger Putzbau mit Krüppelwalmdach, Mitte 17. Jahrhundert

Raiffeisenstraße 11 **§ 2**
Pumpbrunnen, ursprünglich Schöpfbrunnen, rund gemauerter Schacht um 1600, gusseiserner Brunnenstock um 1900

Außerhalb der Ortslage

Gewann Egertle, Flstnr. 1161 (nicht kartiert) **§ 2**
Ruhebank, einstufig, roter Sandstein, 19. Jahrhundert

Gewann Hintere Halde, Flstnr. 2287 **§ 2**
Feldschützenhütte, kleiner Fachwerkbau mit Satteldach, daneben einstufige Ruhebank, Anfang 19. Jahrhundert

Gewann Schiefer, Flstnr. 951 (nicht kartiert) **§ 2**
Ruhebank, einstufig, roter Sandstein, 19. Jahrhundert

Gewann Steingart, Stungert 1, 1 a, Flstnr. 2232 **§ 2**
Königliche Jagdhütte mit Nebengebäuden, Blockbauweise, um 1885

Ortsteil Entringen

Bahnhofstraße 28
Bahnhof, Teil der Ammertalbahn, siehe S. 1 unter "Gesamte Gemarkung Ammerbuch"

Friedensstraße 6 **P***
Kleinbauernhaus, eingeschossiger Putzbau mit Werkstatt, um 1900

Gretchenstraße 2 (Flstnr. 29/3), im Erdgeschoss der Südfassade **§ 2**
Spitzbogiges Türgewände, bezeichnet 1491

Gretchenstraße 2a (Flstnr. 29/3) **§ 2**
Scheune, Fachwerkbau mit Krüppelwalmdach, 18. Jahrhundert, der trapezförmige Grundriss weist auf einen älteren Kern hin

Herrenberger Straße 21, nördlich vor dem Haus, **§ 2**
Herrenberger Straße 31, bei der Gemeindewaage, vor Gretchenstraße 1, Kirchstraße 6, südlich vor dem Rathaus, auf dem Marktplatz, Gewann Brunnenhäusle Flstnr. 1119 (am FW 185), Wasserversorgung von 1863/65, bestehend aus einer Brunnenstube und drei gusseisernen Laufbrunnen des 19. Jahrhunderts, jeweils mit Stock und rechteckigem Eisentrog

Herrenberger Straße 31 **§ 2**
Gemeindewaage, Waaghäuschen, kleiner Fachwerkbau, mit Brettern verschalt, 1911, technische Ausstattung um 1930

Herrenberger Straße 31, bei der Gemeindewaage, vor Gretchenstraße 1
Siehe Herrenberger Straße 21, nördlich vor dem Haus, Wasserversorgung, hier: gusseiserner Laufbrunnen, bezeichnet 1865

Herrenberger Straße 35 **P***
Bauernhof, bestehend aus dem Wohnhaus in Fachwerk mit massivem Sockelgeschoss, Obergeschoss über ornamentierten Stein-Konsolen auskragend, 16. Jahrhundert, und der Fachwerkscheune, bezeichnet 1750

Herrenberger Straße 37, 37/1 (Flstnr. 28) **§ 2**
Bauernhof, bestehend aus dem Wohnhaus (Herrenberger Straße 37), traufständiger zweigeschossiger Putzbau, Erschließung über zweiläufige, überdachte Freitreppe, wohl 18. Jahrhundert, drei Vorstöße im Giebel, samt rückwärtiger Fachwerkscheune (Herrenberger Straße 37/1), am Tor bezeichnet 1750, zwischen Herrenberger Straße 37 und Herrenberger Straße 39 Hofmauer mit rundbogigem Wagentor und Fußgängerpforte, beide ornamentiert, zwei

Inschriftensteine, bezeichnet 1738

Herrrenberger Straße 39, 39/1, 39/4 (Flstnr. 28) **§ 2**
Bauernhof, bestehend aus dem Wohnhaus (Herrenberger Straße 39), zweigeschossiger Bau, über massivem Erdgeschoss in verblattetem Fachwerk, moderne Erkeranbauten anstelle älterer Bauteile mit vergleichbarer Grundfläche, Giebel mit drei Vorstößen, um 1500, samt Fachwerkscheune (Herrenberger Straße 39/1), am Tor bezeichnet 1706, und Fachwerkremise (Herrenberger Straße 39/4), mit Krüppelwalmdach, wohl 18. Jahrhundert, zwischen Herrenberger Straße 39 und Herrenberger Straße 37 Hofmauer mit rundbogigem Wagentor und Fußgängerpforte, beide ornamentiert, zwei Inschriftensteine, bezeichnet 1738

Höfstraße 2 **P***
Gasthof Anker, zweigeschossiger Putzbau auf hohem Sockel in Hanglage, am Rundbogen des Kellereingangs bezeichnet 1767, samt Fachwerkscheune, 18. Jahrhundert, und Hofmauer

Kelternstraße 11 **§ 2**
Kelter, eingeschossiger Fachwerkbau mit Walmdach, um 1700, Umbau zum Bürgerhaus 1988

Kirchstraße 4 **P***
Wohnhaus, zweigeschossiger verputzter Fachwerkbau mit vier Vorstößen am Nordgiebel, im Rundbogen-Gewände des Hauseingangs bezeichnet 1552

Kirchstraße 5 **§ 2**
Bauernhaus, traufständiger dreigeschossiger (einschließlich niedrigem Zwischengeschoss) Putzbau mit Satteldach, 16. Jahrhundert, hochmittelalterlicher Kern und Keller eines herrschaftlichen Baus, um 1330 Teil des Fronhofs

Kirchstraße 6, südlich vor dem Rathaus, auf dem Marktplatz
Siehe Herrenberger Straße 21, nördlich vor dem Haus, Wasserversorgung, hier: gusseiserner Laufbrunnen, bezeichnet 1863, 2001

Kirchstraße 7, 9 **§ 2**
Bebenhäuser Pfleghof, bestehend aus dem Wohnhaus (Kirchstraße 7), dreigeschossiger Putzbau, 17. Jahrhundert, im 19. Jahrhundert aufgestockt, samt östlich angebauter Hofmauer mit Rundbogentor, und alter Kelleranlage am Platz des abgebrochenen jüngeren Wirtschaftsgebäudes, sowie der Zehntscheune (Kirchstraße 9), Bruchsteinbau, in der Eckquaderung bezeichnet 1584, zwei Mitteltennen, Satteldach mit westlichem Krüppelwalm, im Ostgiebel Sichtfachwerk, Erneuerung am Mittelpfeiler zwischen den Tennentoren bezeichnet 1790 mit Bebenhäuser Wappen

Kirchstraße 11 **§ 2**
Pfarrhaus, zweigeschossiger Putzbau mit Satteldach, verputzter Bruchsteinsockel mit Spitzbogen, hier bezeichnet 1479, heutige Gestalt der Obergeschosse um 1700, nach Teilabbruch und Wiederaufbau 1979

Kirchstraße 15 **§ 28**
Evangelische Michaelskirche, Saalbau mit eingezogenem Polygonalchor und Chorseitenturm, an der Südostecke des Langhauses eingemauerte Rundbogenarkade des Vorgängerbaus aus dem 11. Jahrhundert, 1452 der spätgotische Bau, Restaurierung 1907 durch Martin Elsässer, spätgotischer Taufstein, Kruzifix, zweite Hälfte 16. Jahrhundert, Kanzel mit Holzintarsien, Ende 16. Jahrhundert, Gestühl im Chor, Anfang 16. Jahrhundert, bemalter Herrschaftsstuhl, 1627 von Johann Rathgeb und Jakob Sefer, an der Emporenvorderseite Gemälde mit Szenen aus dem Leben Christi (18. Jahrhundert) Orgelgehäuse um 1784, Epitaphien des 16. bis 18. Jahrhundert, Friedhofsmauer mit Rundbogenportal, bezeichnet 1752

Kirchstraße 16 **§ 2**
Wohnhaus, zweigeschossiger Fachwerkbau, im teils massiven Sockelgeschoss Rundbogen-Kellertor mit Wappen der Herren von Ehingen, Eingangstür im Fachwerkbereich, im Putz der Dachkammer bezeichnet 158(0?) seitliche Außentreppe

Kirchstraße 19 **P***
Bauernhof, dreigeschossiger Putzbau auf L-förmigem Grundriss, erstes Obergeschoss zum Hof hin

auf Holzstützen auskragend, Fachwerkscheune und Stall mit Satteldach, Wiederaufbau nach einem Brand bezeichnet über dem Tor 1748, samt Einfriedungsmauer

Kirchstraße 27 **§ 2**
Wohnhaus, eingeschossiger , verputzter Fachwerkbau über Massivsockel in Hanglage, Rundbogentor, großer Gewölbekeller, verblatteter Dachstuhl, 16. Jahrhundert, im Kern noch älter

Marktplatz, vor dem Rathaus
Siehe Herrenberger Straße 21, nördlich vor dem Haus, Wasserversorgung, hier: gusseiserner Laufbrunnen, bezeichnet 1863, 2001

Paulinenstraße 2 **§ 2**
Bauernhaus (Wohnteil), zweigeschossiger Putzbau, 1537/38 (d)

Tübinger Straße 4, 6, 6/1, 8, 8/1, 8/2 **§ 2**
Bauernhof, bestehend aus dem Wohnhaus (Tübinger Straße 4), zweigeschossiger verputzter Fachwerkbau, 16. Jahrhundert, mit rückwärtigem Anbau sowie einer großen Doppelscheune (Tübinger Straße 6, 8) mit zwei Rundbogentoren in der Hoffassade, außerdem einem Waschhaus (Tübinger Straße 8/1) und einem Schuppen (Tübinger Straße 6/1), eingeschossige Fachwerkbauten, und einem Schweinestall (Tübinger Straße 8/2); samt Hoffläche zwischen den Gebäuden und Resten der einst umlaufenden Einfriedungsmauer

Unteres Gässle 9 **§ 2**
Wohnhaus eines Bauernhofs, zweigeschossiges, verputztes und zum Unteren Gässle giebelständiges Fachwerkhaus, frühes 16. Jahrhundert

Außerhalb der Ortslage

Gewann Brunnenhäusle, Flstnr. 1119 (am FW 185)
Brunnenhäuschen, mit tonnengewölbter Brunnenstube aus Handquadern, Satteldach aus Sandsteinplatten, bezeichnet 1863, Teil der Wasserversorgung Entringen siehe Herrenberger Straße 21, nördlich vor dem Haus

Entringen-Hohenentringen

Hohenentringen 1 **§ 28/(§ 12)**
Schloss Hohenentringen, Sitz der Freiherren von Ow-Wachendorf, bestehend aus dem Wohnhaus, zwei- bis dreigeschossiger Putzbau mit Walmdach und Treppeturm, 15./16. Jahrhundert,
dem angebauten Wirtschaftstrakt mit Walmdach, im Rundbogen bezeichnet 1727, und einer Scheune aus Bruchsteinmauerwerk und Krüppelwalmdach, im Rundbogen bezeichnet 1724,
samt Backhaus, Freiflächen, Stützmauer und Ummauerung mit Burggraben

Ortsteil Pfäffingen

Dorfstraße 9 **§ 2**
Hufschmiede, eingeschossiger Putzbau mit Satteldach und Fußwalm als Vordach, Tür mit eingeritzten Zahlen, wohl um 1800

Dorfstraße 12 **§ 2**
Ehemaliges Rathaus, heute Wohnhaus, zweigeschossiger, heute verputzter Sichtfachwerkbau, wohl 1709 als Rathaus erbaut, ab 1793 Schul- und Rathaus, 1828 privatisiert

Dorfstraße 14 **§ 2**
Gehöft, bestehend aus dem zweigeschossigen Wohnhaus, erneuertes Fachwerk im ersten Obergeschoss und im Giebel freiliegend, zwei Rundbogeneingänge im Erdgeschoss; einer mit Schlussstein, Inschrift "Erbaut L.W.CH. 1773" in Kartusche mit Blattornamentik, und der Fachwerkscheune mit Satteldach, wohl ebenfalls 18. Jahrhundert

Dorfstraße 20 **§ 2**
Pfarrhaus, zweigeschossiger Putzbau mit Krüppelwalmdach, Rundbogentor, bezeichnet im Türsturz "Anno Christi 1752"

Dorfstraße 26 **P***
Bauernhaus, zweigeschossiger Putzbau mit Satteldach und Zwerchhaus, bezeichnet über dem Eingang 1867, Einrichtung einer Nagelschmiede 1872 im nördlichen T eil des Gebäudes

Dorfstraße 40 **§ 2**
Alte Kelter, eingeschossiger, zum Teil verputzter Fachwerkbau mit Krüppelwalmdach, 1811 nach Plänen von Landbaumeister Glaser

Gässle 6 **P***
Wohnhaus, zweigeschossig, massives Bruchsteinerdgeschoss, Holzverkleidung im ersten Obergeschoss und im Giebel, Rückseite mit weit vorspringendem Risalit auf massivem Sockel, Fachwerk erneuert, im Kern wohl 18. Jahrhundert

Herrschaftsgarten 25 **§ 2**
Zehntscheune, heute Feuerwehrhaus, massives Bruchsteingebäude mit Krüppelwalmdach, im Giebel freiliegendes Fachwerk, Steinkartusche mit württembergischem Wappen bezeichnet "ELHZW 1704"

Michaelstraße 18 **§ 28/(§ 12)**
Evangelische Michaelskirche, 1711 unter Einbeziehung von Teilen des an anderer Stelle gelegenen Vorgängerbaus aus dem 14. Jahrhundert errichtet; verputzte Saalkirche mit Polygonchor, Viereck-oben Achteckturm mit dekorativem Fachwerk, Nordportal mit ornamentiertem Gewände, darüber Blendnische (ehem. Emporenzugang) mit Steinkruzifix (16. Jahrhundert), Sakristeianbau mit Kuppeldach in Jugendstilformen von Martin Elsässer, 1911; an den Wänden des Kirchenraums lebensgroße Apostelbilder von Johann Emanuel Schleich, 1721; außerdem Heiligenfiguren, Kanzel, Grabdenkmäler der Herren von Gültlingen aus dem 16. Jahrhundert mit Kirchhof und Einfriedungsmauer

Nagolder Straße 10, 12
Bahnhof, bestehend aus Empfangsgebäude und Lagerschuppen, Teil der Ammertalbahn, siehe Seite 1 unter "Gesamte Gemarkung Ammerbuch"

Schlosshof 1 **P***
Bauernhaus mit Ökonomie, ehemaliges Wirtschaftsgebäude des Oberen Schlosses, zweigeschossiger Fachwerkbau mit Satteldach, Fachwerk zum Teil freiliegend; Fachwerkscheune, giebelseitig verputzt, bezeichnet im Wappen über der Rundbogentür 1717

Schlosshof 2 **§ 2**
Rathaus, zwei- bzw. dreigeschossig in Hanglage, massives Sockel- und Erdgeschoss, Obergeschoss und Giebel in freiliegendem Fachwerk, über der Tür bezeichnet 1811, ursprünglich Meiereigebäude des Schlosses, seit 1828 Rathaus

Schlosshof 2, neben dem Rathaus **§ 2**
Gefallenendenkmal für den Ersten Weltkrieg, sechseckige Stele mit Eisernem Kreuz über einer Kugel, an den Seiten Namen und Daten der Gefallenen, 1929, nach dem Zweiten Weltkrieg durch weitere Namensinschriften ergänzt

Außerhalb der Ortslage

Gewann Kelternäcker, Flstnr. 384 **§ 2**
Kelter- oder Feldhäuschen, beim vormaligen Platz der Kelter, Sandsteinbau mit Walmdach und Eckquaderung

Ortsteil Poltringen

Aiblestraße 7 **§ 28**
Katholische Pfarrkirche St. Clemens, im Kern romanisch, im 15. Jahrhundert spätgotischer Umbau, Saalkirche mit eingezogenem Chor, Chorseitenturm mit Zeltdach, Umbau 1882, 1967, Deckenmalerei des 19. Jahrhundert, neugotischer Altar mit gotischer Kreuzigungsgruppe (um 1400), sitzende Clemensfigur, konstanzisch, um 1380

Aiblestraße 37
Keller mit Kellerhaus, siehe Wasserschloss 1, … Wasserschloss Poltringen

Ehinger Straße 8, vor dem Haus, am Pfarrgartenweg **§ 2**
Steinkruzifix über hohem Inschriftsockel und mit Metallkorpus, bezeichnet 1885, samt zwei Prellsteinen und zwei Schutzbäumen

Pfarrgartenweg 1, vor dem Haus, Flstnr. 9 **§ 2**
Bildstock, Heiligenhäuschen mit Muttergottes, Firstkreuz erneuert, im Schaft bezeichnet 1690

Pfarrgartenweg 10 **§ 2**
Pfarrscheune, Fachwerk freiliegend, Satteldach, um 1700, Erweiterung nach Osten im 19. Jahrhundert, mit Resten der Kirchhofmauer

Pfarrgartenweg 11 **§ 2**
Pfarrhaus, zweigeschosslger Putzbau, Erdgeschoss mit Spitzbogentür, erstes Obergeschoss auskragend, um 1500

Pfarrgartenweg 11, vor dem Haus **§ 2**
Bildstock, verputztes Heiligenhäuschen mit Pieta, 18. Jahrhundert

Pfarrgartenweg 12 **§ 2**
Zehntscheune der Bebenhäuser Pflege Roseck, Massivbau mit Eckquaderung und Satteldach, Typus Mitteltennenscheune, 1610 erwähnt

Poltringer Hauptstraße 87 **§ 28/(§ 12)**
Katholische Kirche St. Stephan, Mitte 13. Jh., 1750-62 Langhausneubau und Barockisierung, mehrfach, zuletzt 1982 restauriert, Westturm mit Zwiebelkuppel, vierjochiger Saal mit Stichkappengewölbe, Sakramentshaus, um 1500, Rokoko-Hochaltar, Kruzifix, spätes 13. Jahrhundert, steinerne Totenleuchte (14. Jahrhundert),
samt Friedhof mit Mauer, darin Priestergrabmal, 1879; Hl. Georg eines früheren Gefallenenehrenmals 1914/18 von Karl Kunolt; in der Südostecke Standort einer bereits 1829 abgebrochenen Kapelle ("Grufthaus") erkennbar.

Poltringer Hauptstraße 87, nordwestlich der Kirche, Flstnr. 816 **§ 2**
Ammerbrücke, steinerne Bogenbrücke, Anfang 19. Jahrhundert oder älter, mit neuerem Geländer

Turnerstraße 1 **P***
Wohnhaus, dreigeschossiger verputzter Fachwerkbau, im massiven Sockelgeschoss Rundbogentor, Obergeschosse traufseitig auskragend, um 1600, mit jüngerem Anbau

Wasserschloss 1, 2, 3, 4, 6 (Flstnr. 760/1, 760/2, 761, 762/1, 762/2, 762/3, 769) **§ 28/(§12)**
Aiblestraße 37
Schloss Poltringen,
bestehend aus dem Herrenhaus (Wasserschloss 3), dreigeschossiger vierflügeliger Massivbau mit Ecktürmen und zwei Erkern, Portal mit Wappen derer von Wolkenstein und Eberstein, 1613 von Baumeister Winlandt nach Entwürfen von Heinrich Schickhardt;
und dem
Amtshaus (Wasserschloss 2), zweigeschossiger Massivbau mit Satteldach, Eckquaderung mit Konsolfigur, Zwillingsfenstern und vermauertem Rundbogen im Obergeschoss, Stockwerksgesims, wohl 16. Jahrhundert;
der Remise, heute Wohnhaus (Wasserschloss 1), eingeschossiger Putzbau mit Ökonomieteil, 18.-Jahrhundert,
dem Fruchtkasten (Schlossscheune, Wasserschloss 4), zweigeschossige Ökonomie mit Satteldach

und Mittelrisalit, Erdgeschoss massiv mit profilierten Rundbögen, Obergeschoss Fachwerk, 16. Jahrhundert, nach Brand 1930 in veränderter Form wieder hergestellt,
der Schlossmühle (Wasserschloss 6), bestehend aus dem Mühlengebäude, zweigeschossiger Putzbau mit Staffelgiebel, Radstube und Mühlrad; samt Scheune und Wasserbau (Mühlekanal),
dem Keller (Aiblestraße 37) mit Kellerhaus in Bruchstein und Rundbogentor, um 1600,
sowie der Hoffläche und dem umgebenden Wassergraben samt gewölbter Steinbrücke und Ummauerung (nördliche Mauer mit zurückgesetzter Einfahrt und Torpfosten, und Gartenummauerung zwischen Wassergraben und Mühlkanal)

Ortsteil Reusten

Altinger Straße 40 **§ 2**
Mühle, zweigeschossiger Putzbau, Obergeschoss Fachwerk auskragend, ein Vorstoß im Giebel, Halbwalmdach, Rundbogentor, 17. Jahrhundert, samt Wasserbau

Gartenstraße 2, 2a **P***
Bauernhof, bestehend aus dem Wohnhaus mit Ökonomieteil in Backstein mit massivem Erdgeschoss und Fachwerk-Obergeschoss, um 1900, sowie einer separaten Fachwerkscheune

Jesinger Straße 7 **§ 2**
Wirtshausschild am ehemaligen Gasthof Lamm, um 1800

Jesinger Straße 10 **§ 28**
Evangelische Kirche, 1760 durch Umbau der Kelter von 1575 entstanden, Massivbau mit Fachwerkgiebeln und quadratischem, in ein Oktogon übergehendem Turmaufsatz über dem Ostgiebel

Jesinger Straße 32 **§ 2**
Pfarrhaus in Hanglage, talseitig zweigeschossiger Putzbau mit Walmdach, 1822/23, samt Pfarrgarten mit Teilen der Einfriedung

Rottenburger Straße 2 **§ 2**
Backhaus, eingeschossiger Natursteinbau, 1855

Rottenburger Straße 3 **P***
Einhaus, zweigeschossiges Fachwerkhaus unterhalb der stark ansteigenden Jesinger Straße, von dort aus Hocheinfahrt in den Scheunenteil, Mitte 19. Jahrhundert

Rottenburger Straße 4 **§ 2**
Zehntscheune, sechszoniger Massivbau, zwei Mitteltennen, wohl 17. Jahrhundert

Rottenburger Straße 8 **§ 2**
Entfernungsstein, "nach Herrenberg 5 km I nach Breitenholz 4 km" Eckquader an der Nordostecke des Hauses, 19. Jahrhundert

Rottenburger Straße 17 **§ 2**
Gemeindewaage und Waaghäuschen, samt funktionsfähiger technischer Ausstattung, kleiner Fachwerkbau mit Brettschalung, um 1925

Wintergasse 20 **§ 2**
Bauernhaus, gestelztes Einhaus, über massivem Erdgeschoss in Fachwerk, verputzt, zwei Vorstöße im Giebel, einer mit Klötzchenfries, Satteldach mit Schopfwalm über Konsole im Giebelspitz, um 1600

Gewann Kirchberg Flstnr. 4311/4 und Am Kirchberg Flstnr. 4311/2 **§ 2**
Friedhof, polygonal ummauert, wohl auf das 16. Jahrhundert zurückgehend, vermauerter Rundbogen und zwei Grabplatten des frühen 19. Jahrhunderts an der Nordseite, mit Baumbestand außerhalb der Mauer, samt talseitig von Linden gesäumtem Kirchhofweg "Am Kirchberg", zum Gedenken an die Gefallenen der Kriege um 1950 gepflanzt, Gefallenendenkmal für die Toten der beiden Weltkriege, Pyramide mit Inschrifttafel

Außerhalb der Ortslage

Markungsgrenze Reusten-Altingen **§ 2**
Historische Grenzsteine zwischen Reusten und Altingen, nummeriert teils mit römischen, teils mit arabischen Ziffern, Reustener Seite mit Abtsstab, teils mit Pflugschar, Ende 18. Jahrhundert
Ammerbuch, Kr. Tübingen Landschaftsplan

Anlage 2: Liste der Bodendenkmale

(Datengrundlage Regierungspräsidium Tübingen 12.05.2007)

Die Gäulandschaft westlich zu Füßen des Schönbuchs ist eine an archäologischen Kulturdenkmalen besonders reiche Landschaft. In erheblichem Umfang sind in jüngeren Jahren vor allem Fundstellen und Funde vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung hinzugetreten. Herausgegriffen wird allein Ammerbuch-Reusten, "Kirchberg" als archäologisches Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gem. § 12 DSchG.

Ein detailliertes Verzeichnis der archäologischen Interessengebiete mit Kartierung vorzulegen, ist derzeit ohne erheblichen zusätzlichen Aufwand nicht realisierbar. Wir verweisen auf die zu den unterschiedlichen Epochen gegebenen Überblicke in der Literatur: Tübingen und das Obere Gäu. Führer zu archäologischen Denkmälern in Deutschland Bd. 3 (Stuttgart 1983).

Beigefügt ist eine vorläufige Auflistung zu archäologischen Kulturdenkmalen des Mittelalters. Folgeplanungen sind im Detail mit der Archäologischen Denkmalpflege abzustimmen.

Vorläufige Auflistung zur Mittelalterarchäologie

1. Altingen

1. Burgstelle am NW-Rand des Dorfes, vermutlich innerhalb einer begradigten Ammerschleife (vgl. "Burgstraße", "Auf der Burg", "Hinter der Burg")
2. Burgstelle auf dem "Maidlesberg" NO vom Ort, hinter dem Bahnhof
3. Obere Mühle: Seit dem späten 12. Jh. Mühlen an der Ammer
4. Untere Mühle (genaue Lage?)

Baudenkmal, auch relevant für die Mittelalterarchäologie:
- Kirche St. Magnus mit Chorturm aus einem Wehrturm und ummauertem Kirchhof, § 28/(§12) DSchG

Fragliche Objekte:
- Ehemalige Ortsbefestigung? (Vgl. Bezeichnungen "Beim oberen Tor" im SW, "Unteres Tor" bei Hauptstr. 27/30, heute Schwedenstraße)

2. Breitenholz

1. Ehemalige Burg Müneck NW vom Ort

\

Baudenkmal, auch relevant für die Mittelalterarchäologie:
- Kirche St. Wendel in, Chorturm aus einem romanischen Wehrturm, gotisch umgebaut, Langhaus modern

3. Entringen

1. Burgstall Graneck, höchstwahrscheinlich auf Anhöhe NO der Kirche
2. abgegangene Burg "Bürgle"/"Bürgetle", wohl 400 mNO der Kirche (nicht identisch mit Graneck!)

Baudenkmale, auch relevant für die Mittelalterarchäologie:
- Kirche St. Michael mit Wehrturm: Grabung 1968; Vorgängerbauten seit dem 9. Jh. (V.-Nr.269)
- Renaissanceschloss/mittelalterliche Burg Hohenentringen

Fragliche bzw. nicht lokalisierbare Objekte:
- Frühmittelalterliche Siedlung/Wüstung beim "Döffinger Hof' (?), 1 km S vom Ort an der Straße nach Tübingen
- Flurname "Schwarzenburg" SSO vom Dorf: Keine Geländespuren erkennbar, aber evtl. durch Steinbrüche zerstört
- Waldbruderhaus der Paulinereremiten (15. Jh.) im "Brudergarten"/"Beim wüsten Mad", nicht

lokalisierbar

4. Pfäffingen

1. Wasserschloss N der Ammer, "Herrschaftsgarten"
2. Wasserschloss "Mittelschloss" S der Ammer, W der Kirche
3. "Oberes Schloss"
4. Kirche St. Michael, Ersterwähnung 1275, an die heutige Stelle verlagert 1711, ursprünglich N der Ammer gelegen
5. Mühle an der Ammer

Fragliche bzw. nicht lokalisierbare Objekte:
- Abgegangene Kapelle "St. Wendelin" im Schönbuch, Lage?
- "Auf dem Keller"/"Auf dem Kern" keine Burg, sondern römischer Gutshof

5. Poltringen

1. "Oberschloss"/"Bergschloss", 1613 NO über dem Ort neu gebaut ("Schlossäcker"), im 18. Jh. abgebrochen
2. Abgegangene Franziskanerinnenklause und Kapelle im Friedhofsbereich bei der Kirche zum Hl. Stephan

Baudenkmale, auch relevant für die Mittelalterarchäologie:
- Wasserschloss, 1613 unter Miteinbeziehung der mittelalterlichen Burg erbaut, mit Wirtschaftsgebäuden und Befestigung, Kulturdenkmal nach § 12 DSchG (V.-Nr. 270)
- Kirche zum Hl. Klemens, Schiff und Turm romanisch, Chor frühgotisch
- Kirche zum Hl. Stephan/"Oberkirche", 1 km W vom Ort, 1275 Erstnennung, gotischer Chor, 1752 weitgehender Neubau

Fragliche bzw. nicht lokalisierbare Objekte:
- Burg des Ortsadels, 1283 zerstört, Lage?

6. Reusten

1. Kirchberg: Burgstall Kräheneck (V.-Nr. 599; vorgeschichtliche Siedlungen)
2. Kirchberg: Hl.- Kreuz-Kapelle, 1353 Erstnennung, 1760 abgebrochen
3. Wüstung Röschenhofen an der südlichen Gemarkungsgrenze

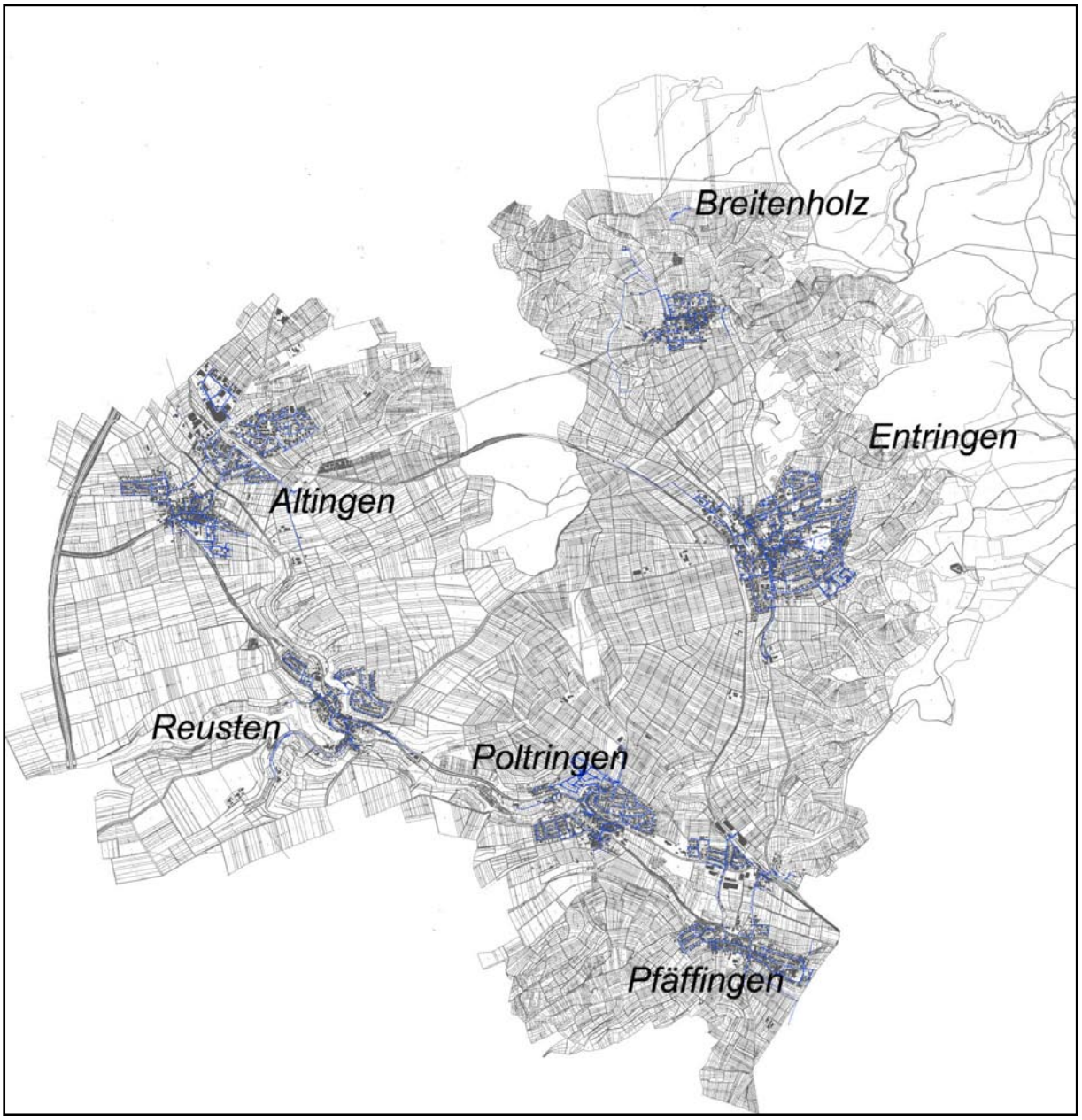
Fragliche bzw. nicht lokalisierbare Objekte:
- Hochmittelalterliche Gerichtsstätte auf dem Galgenegert, 1 km NO)
- Mögliche Ortsbefestigung (?, Bezeichnung als "opidum" 1356)

Anlage 3: Leitungsnetz Gas

Datengrundlage: Ingenieurbüro Gauss + Lörcher, Rottenburg am Neckar, 18.08.2006)

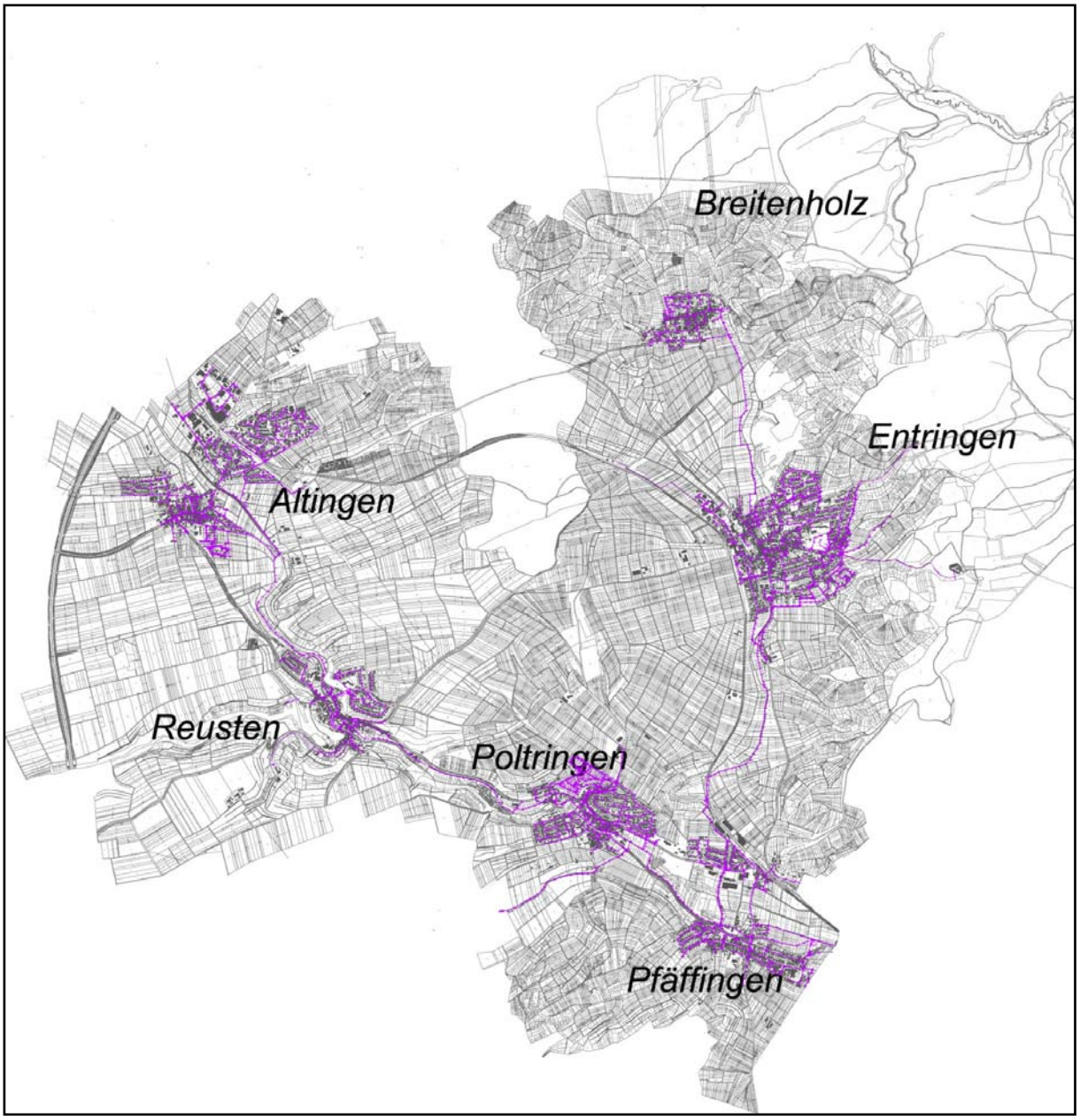
Anlage 4: Leitungsnetz Trinkwasser

(Datengrundlage: Ingenieurbüro Gauss + Lörcher, Rottenburg am Neckar, 18.08.2006)



Anlage 5: Leitungsnetz Abwasser

(Datengrundlage: Ingenieurbüro Gauss + Lörcher, Rottenburg am Neckar, 18.08.2006)

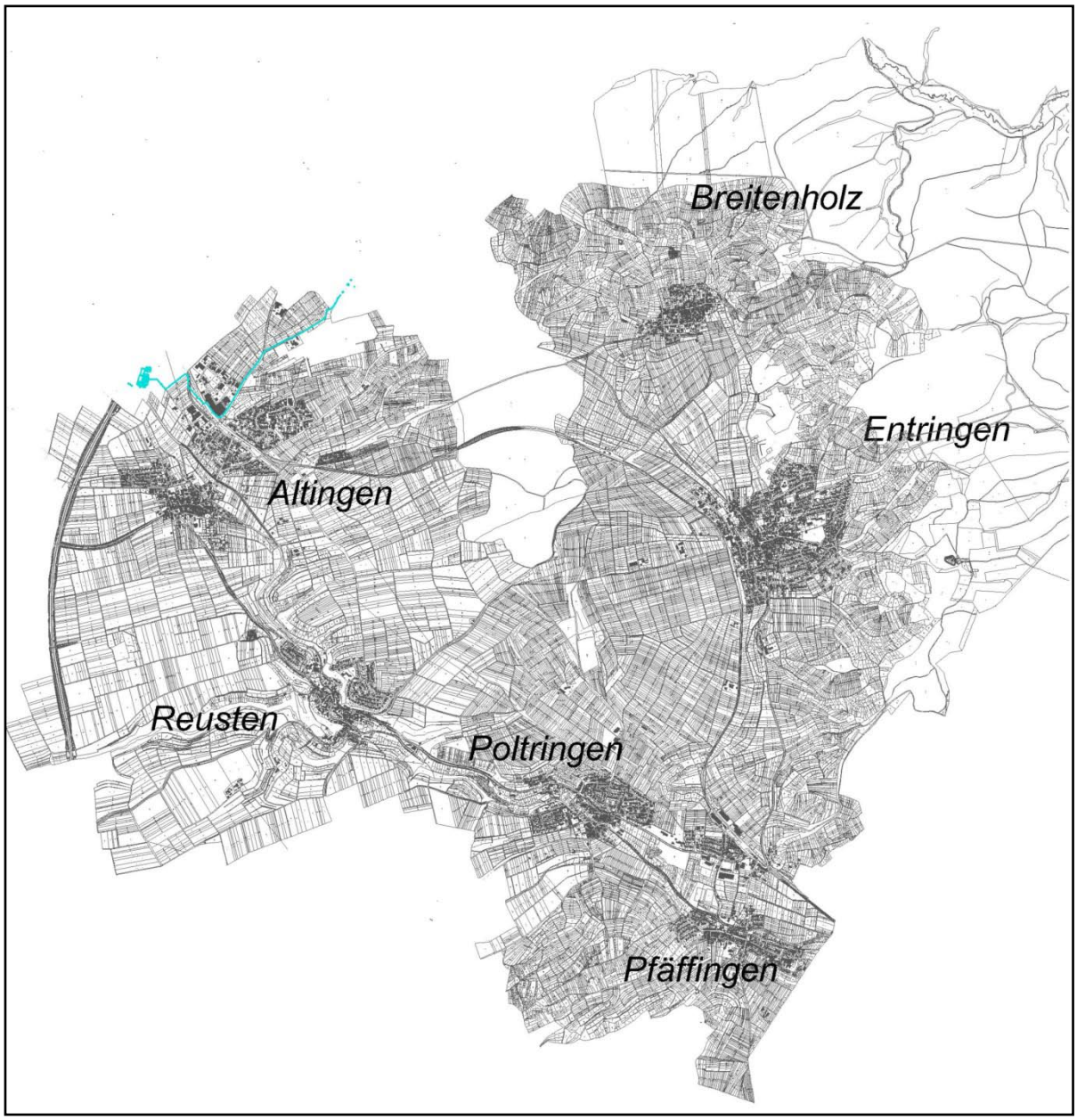


Anlage 6: Strom (110 kV Freileitung)

(Datengrundlage: Energieversorgung Baden-Württemberg Regional AG Stuttgart, 22.02.2008)

Anlage 7: Hauptsammler (Stadt Herrenberg)

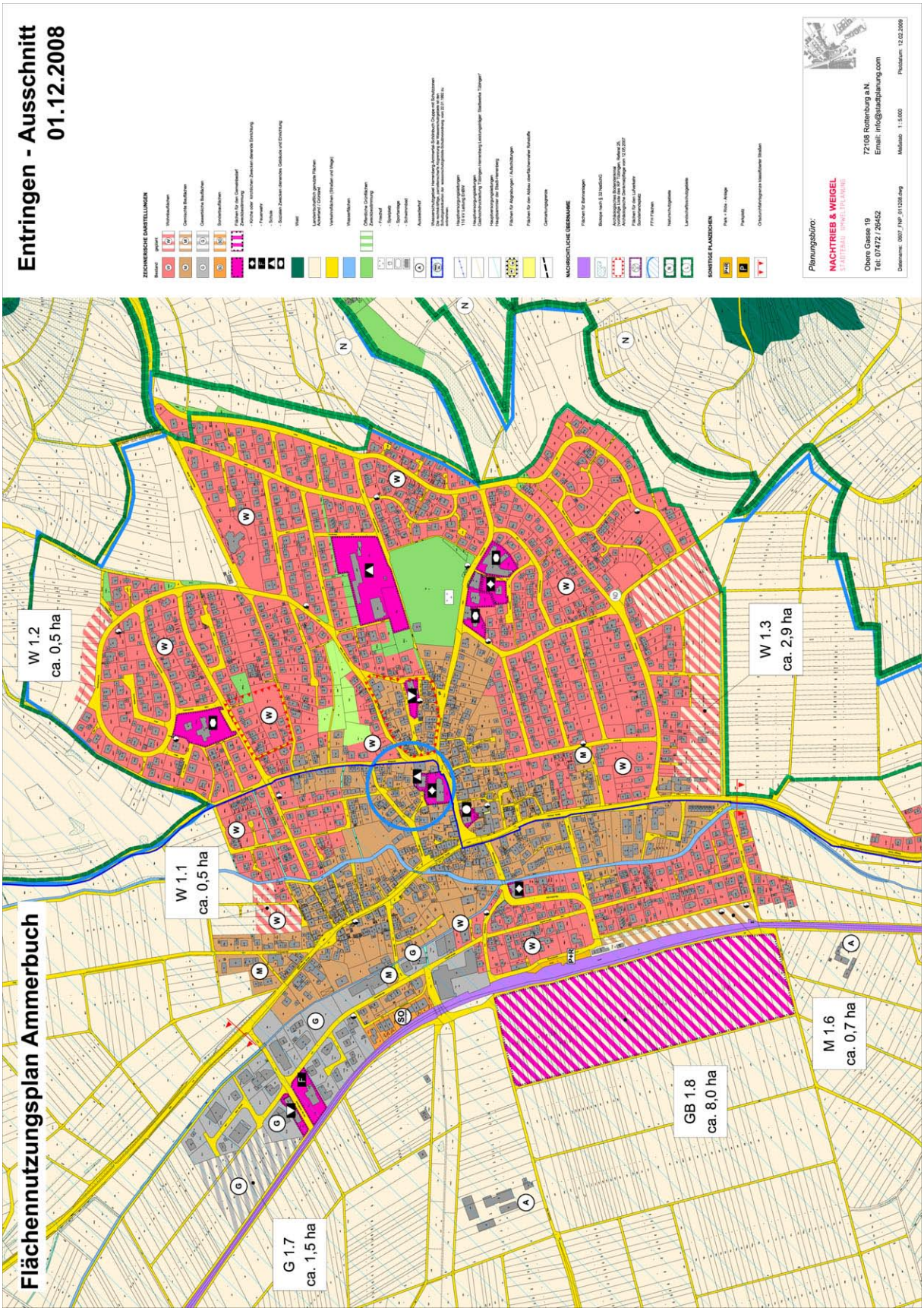
(Datengrundlage: Stadt Herrenberg, BMA Ammerbuch. 11.11.2008)



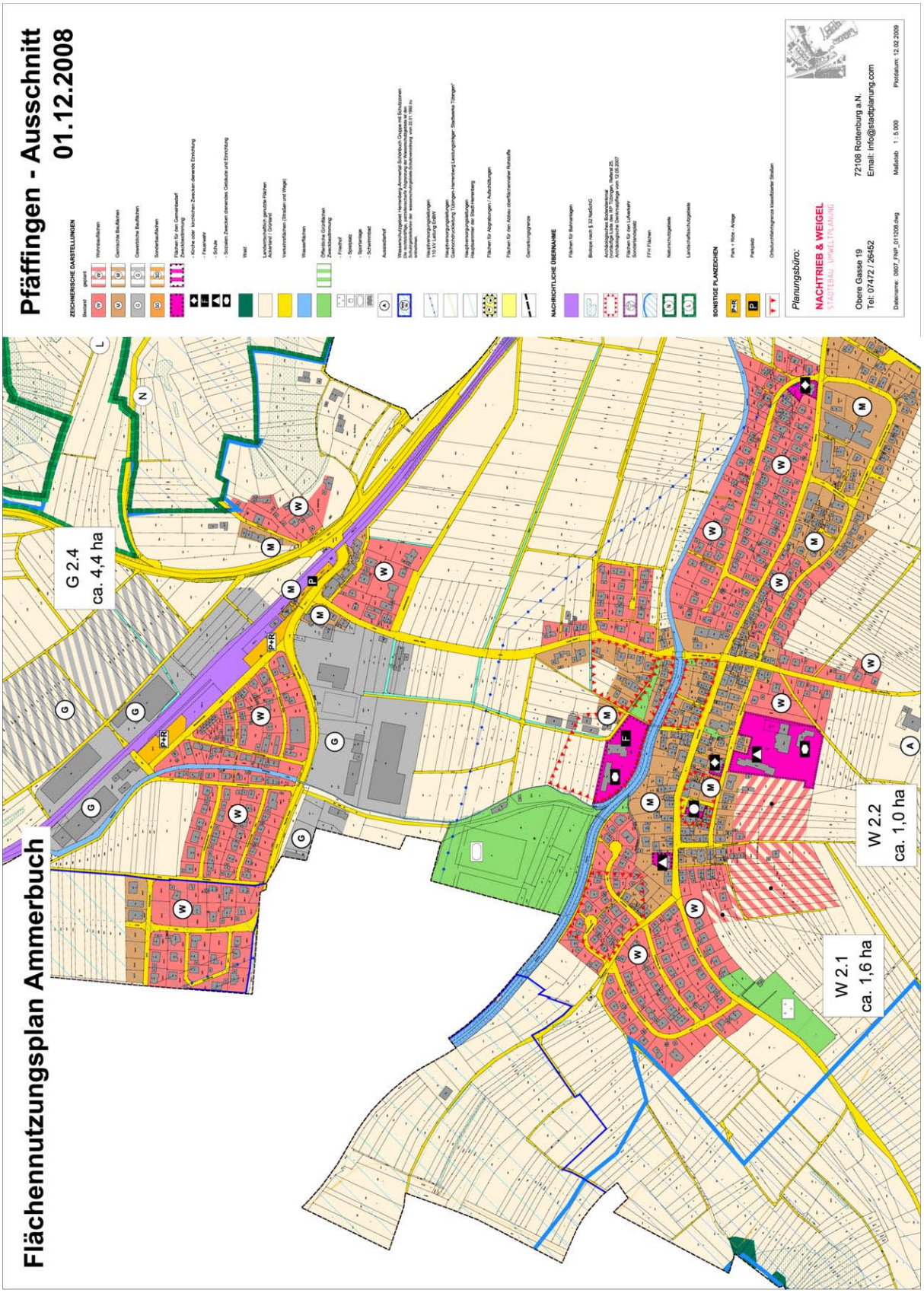
Anlage 8: Detailpläne der einzelnen Teilorte (ohne Maßstab)

1 Entringen
2 Pfäffingen
3 Poltringen
4 Reusten
5 Altingen
6 Breitenholz

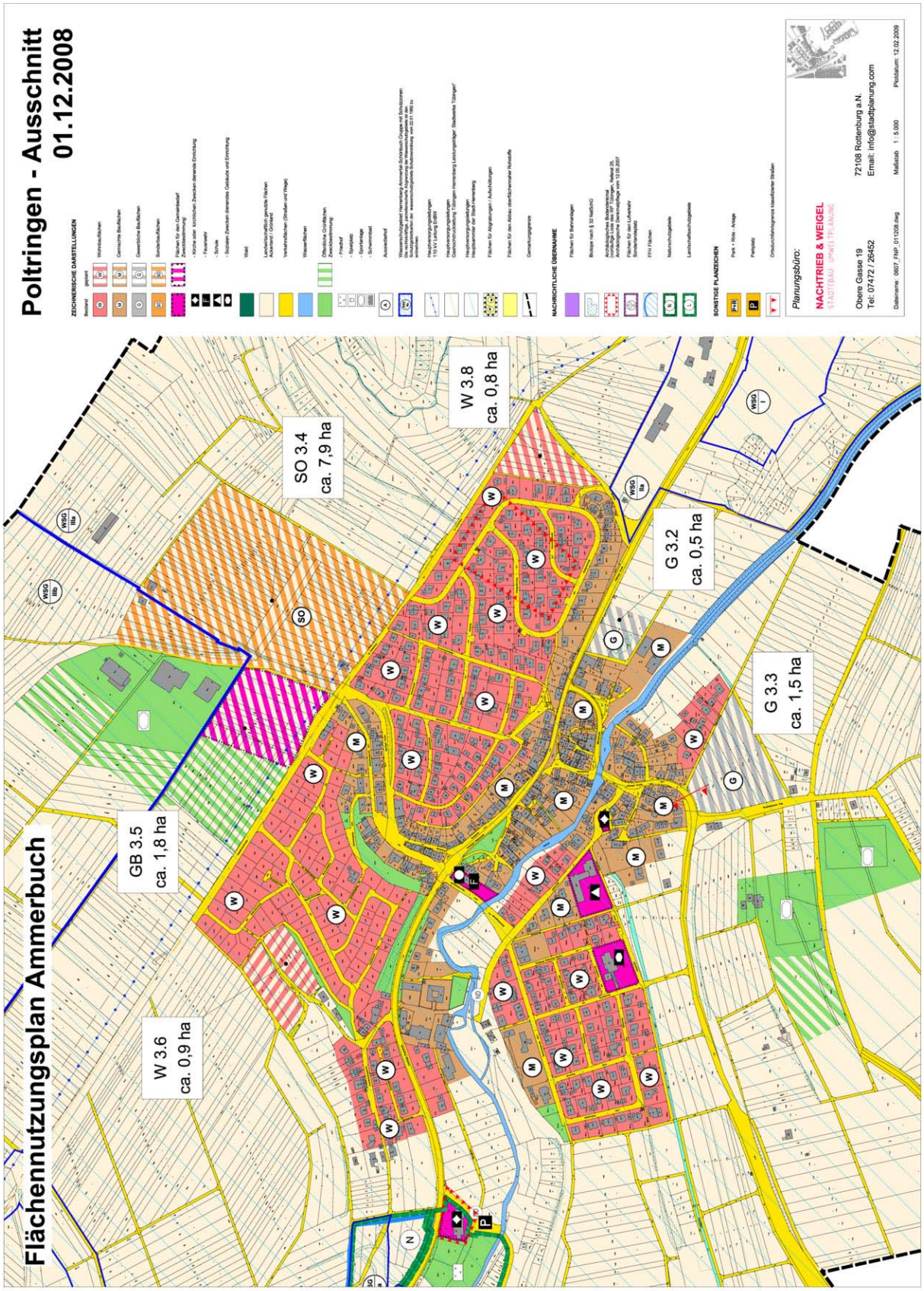
1. Entringen


Flächennutzungsplan Ammerbuch
Entringen - Ausschnitt
01.12.2008
W 1.2
ca. 0,5 ha
W 1.1
ca. 0,5 ha
W 1.3
ca. 2,9 ha
G 1.7
ca. 1,5 ha
GB 1.8
ca. 8,0 ha
M 1.6
ca. 0,7 ha
Planungsbüro:
NACHTRIEB & WEIGEL
STADTBAU · RPHG1-TPLANUNG
Obere Gasse 19
72108 Rottenburg a.N.
Tel: 07472 / 28452
Email: info@stadtplanung.com
Datenname: 0907_FNP_011208.dwg
Maßstab 1:5.000
Plotdatum: 12.02.2009

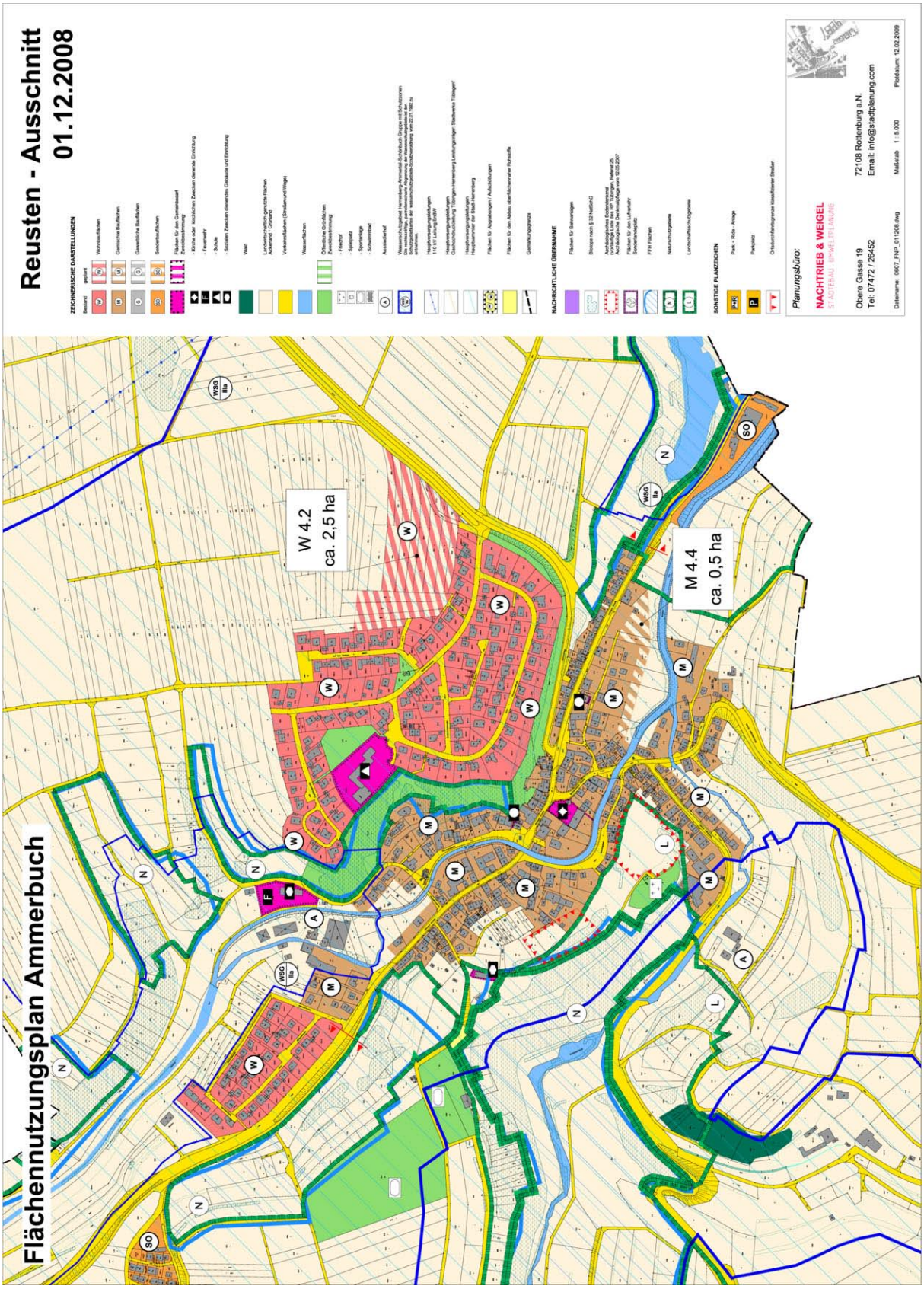
2. Pfäffingen



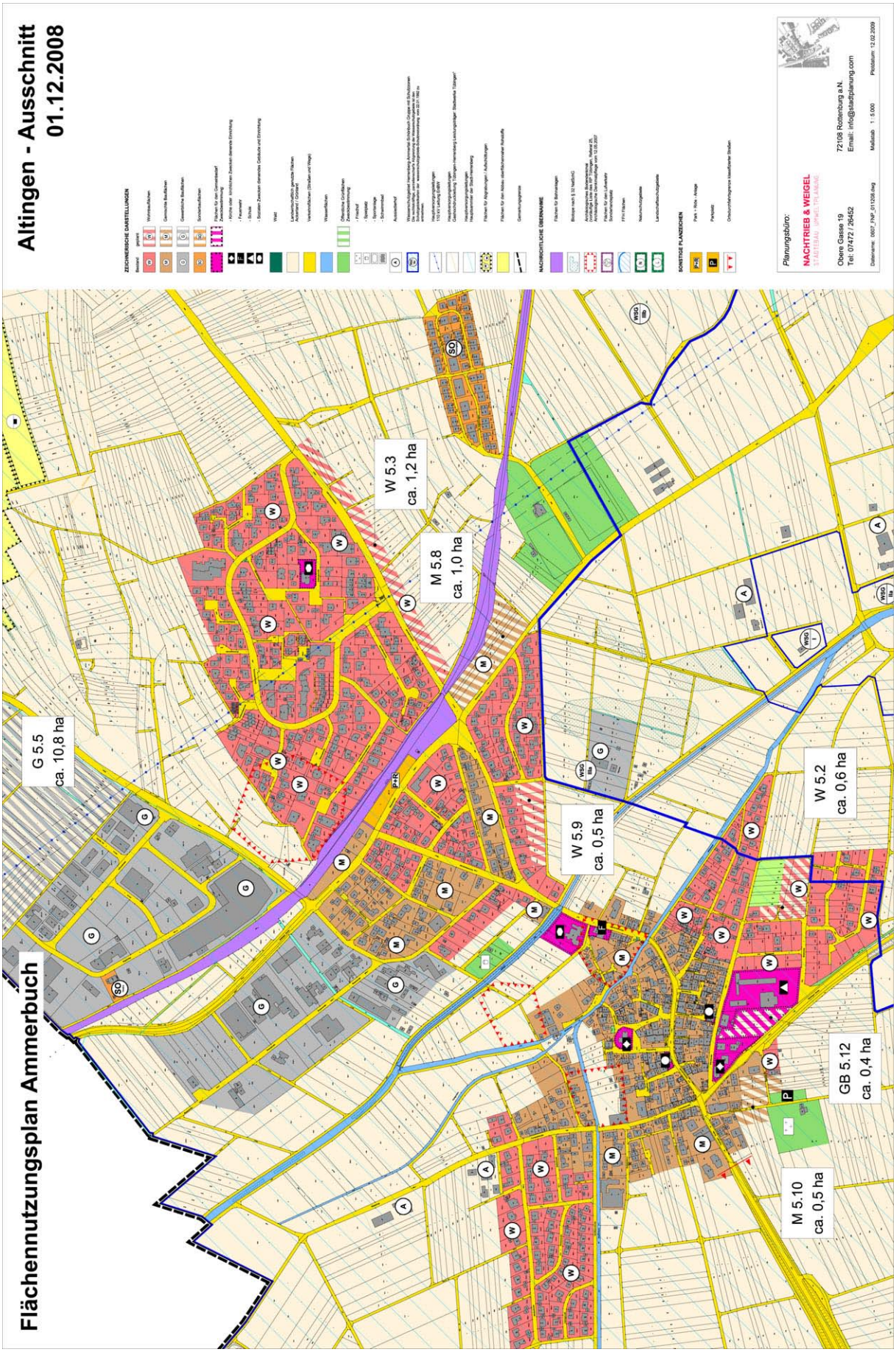
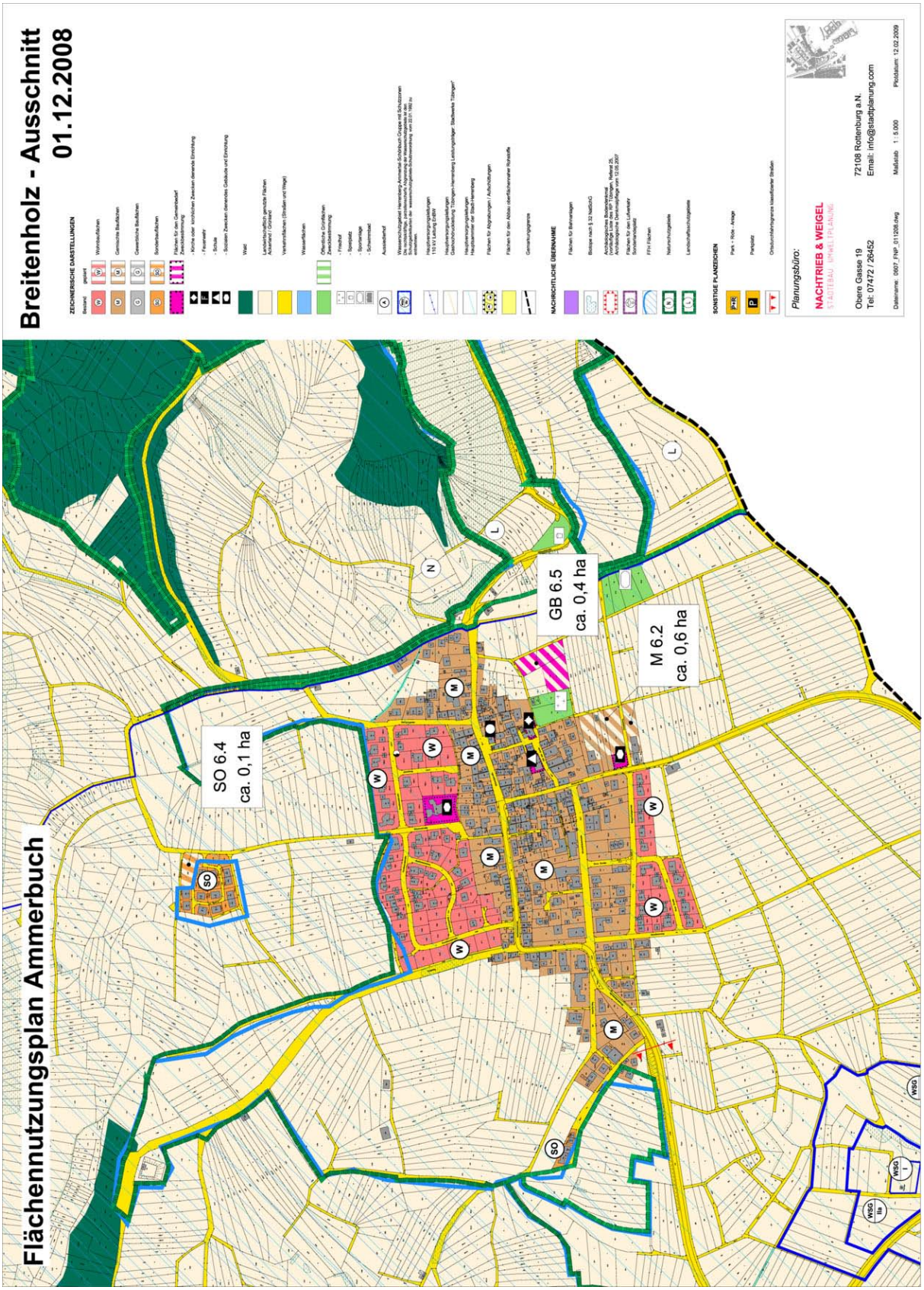
3. Poltringen



4. Reusten


Reusten - Ausschnitt
01.12.2008
Flächennutzungsplan Ammerbuch
W 4.2
ca. 2,5 ha
M 4.4
ca. 0,5 ha
Planungsbüro:
NACHTRIEB & WEIGEL
Obere Gasse 19
72108 Rottenburg a.N.
Tel: 07472 / 26452
Email: info@stadtplanung.com
Maßstab 1 : 5.000

5. Altingen


Altingen - Ausschnitt
01.12.2008
Flächennutzungsplan Ammerbuch
G 5.5
ca. 10,8 ha
W 5.3
ca. 1,2 ha
M 5.8
ca. 1,0 ha
W 5.9
ca. 0,5 ha
W 5.2
ca. 0,6 ha
GB 5.12
ca. 0,4 ha
M 5.10
ca. 0,5 ha
Planungsbüro:
NACHTRIEB & WEIGEL
STADTEBAU UPWELTPLANUNG
Obere Gasse 19
72108 Rottenburg a.N.
Tel: 07472 / 28452
Email: info@stadtplanung.com
Datename: 0807_FNP_011208.dwg
Maßstab 1 : 5.000
Plotdatum: 12.02.2009

6. Breitenholz