

Amtsblatt der Gemeinde Ammerbuch

Gemeinde Ammerbuch, Kirchstraße 6, 72119 Ammerbuch

www.ammerbuch.de

Absender: Raphaela Fuhrer, Tel. 07073 / 9717-7315

SSK:350616

Termin für die Veröffentlichung:

28.07.2022

Rubrik: Amtliche Bekanntmachungen

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans der Außenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB "Hottenberg West" und der zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften

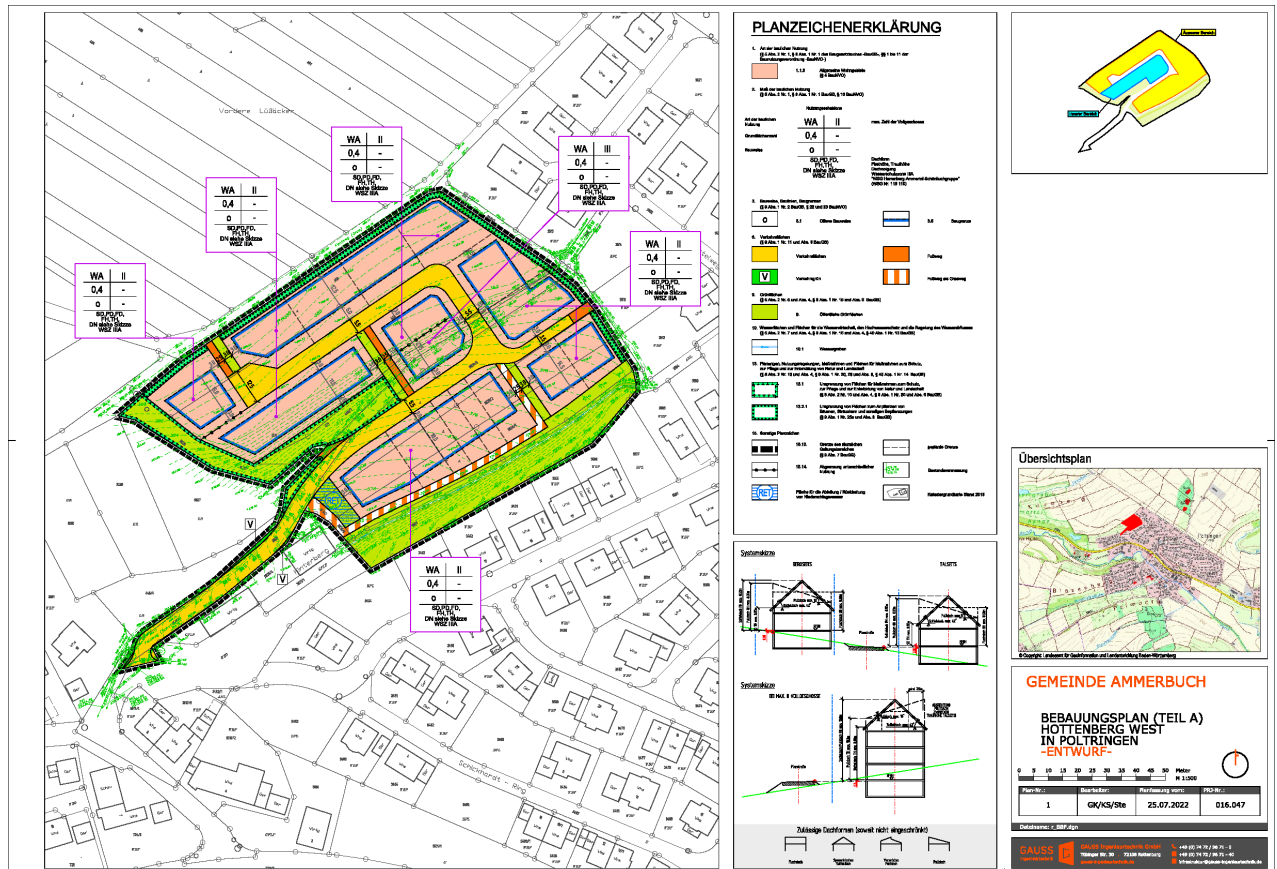
Der Gemeinderat der Gemeinde Ammerbuch hat in der öffentlichen Sitzung am 25.07.2022 den Entwurf des Bebauungsplans und den Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften „Hottenberg West“ in der Fassung vom 25.07.2022 gebilligt und beschlossen, diesen gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen. Ebenso wurde die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Außenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB handelt, hat gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB keine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange stattgefunden. Es fand aber eine Informationsveranstaltung am 21.10.2019 statt.

Gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 2 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Es liegt jedoch eine ausführliche Umweltinformation in Form eines Erläuterungsberichts vor, der als Anlage 6 Teil der Offenlage ist.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften mit einer Gesamtfläche von ca. 1,26 ha ist dem nachfolgend abgedruckten Kartenausschnitt zu entnehmen. Maßgebend ist der Lageplan des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.07.2022.



Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Hottenberg West“ im Jahr 2018 und im Dezember 2021 war und ist die anhaltende Nachfrage nach Bauflächen in Ammerbuch. Dabei spielte und spielt die eindeutig vorliegende Anwendbarkeit des § 13 b BauGB an diesem Ort eine wichtige Rolle. Nachzulesen ist dies in Anlage 9 der bei der Offenlage zur Verfügung gestellten Anlagen.

Der Beschluss zur zweiten Aufstellung war notwendig geworden, da das Verfahren nach den alten Vorgaben zum § 13 b BauGB Ende des Jahres 2021 hätte abgeschlossen sein müssen, was aber nicht der Fall war.

In Bezug auf den Bebauungsplan „Hottenberg West“ hat es seit der ersten Aufstellung eine Reihe von Unklarheiten und Missverständnissen gegeben, auch wurden Tatsachen immer wieder in Zweifel gezogen und falsch dargestellt. Diesen Eindruck hinterließen jedenfalls verschiedene Stellungnahmen und Leserbriefe.

Anlässlich des erneuten Aufstellungsbeschlusses am 06.12.2021 hat der rechtliche Berater der Gemeinde in einer Präsentation die verfahrensrechtlichen Aspekte erläutert und wesentliche Kritikpunkte aus den Stellungnahmen der ersten Offenlage geklärt. Insbesondere betrifft dies den (beschränkten) Umfang des Umweltinformationsanspruchs und die Anwendbarkeit des § 13 b BauGB.

Im Verlauf des Verfahrens wurde deutlich, dass die Untersuchungen zum Artenschutz, die im Jahr 2017 durchgeführt worden waren, inzwischen nicht mehr den 2019 vom Wirtschaftsministerium veröffentlichten Standards entsprachen. Daher wurden im Jahr 2021 erneut vertiefende Untersuchungen zu den Artengruppen Reptilien, Vögel, Amphibien, Fledermäuse, Pflanzen und Wildbienen durchgeführt.

Der erneute Auslegungsbeschluss ist aufgrund dieser neuen Untersuchungen notwendig. Deren Ergebnisse sind im vorliegenden überarbeiteten Entwurf berücksichtigt.

Die ausführliche Darstellung der Methoden und Ergebnisse, sowie eine detaillierte Darstellung der erforderlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ist in der Umweltinformation in Anlage 6 zum Bebauungsplan enthalten.

Planungskonzeption

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

Die Bebauung mit Einzelhäusern, Doppelhäusern, einer Ketten-Hausgruppe, Mehrfamilienhäusern in terrassierter bzw. gestaffelter Form und die verkehrliche Erschließung werden durch die Festsetzungen der überbaubaren Bereiche, der Höhe, der Geschossigkeit sowie der Dachgestaltung definiert. Für die Freiflächen werden Pflanzgebote festgesetzt. All dies kann dem aktuellen Lageplanentwurf in der Anlage 1 entnommen werden.

Der Bebauungsplanentwurf vom 25.07.2022 und der Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften vom 25.07.2022, mit gemeinsamer Begründung vom 25.07.2022 und den Anlagen zum Bebauungsplan (Bestandsplan Pflanzen_Tiere_Biologische Vielfalt vom 25.07.2022, Büro Menz; Umweltinformation-Erläuterungsbericht vom 25.07.2022, Büro Menz; geotechnischer Bericht zu den geplanten Erschließungsmaßnahmen vom 25.04.2019, Büro HPC; Stellungnahme zur Deckschichtenmächtigkeit vom 01.04.2021, Büro HPC; Präsentation zum erneuten Auslegungsbeschluss vom 06.12.2021, Herr Messner) liegen gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit von

05.08.2022 bis einschließlich 09.09.2022

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

vormittags: Montag, Dienstag, Donnerstag und Freitag 8:00 bis 12:00 Uhr

nachmittags: Mittwoch 15:00 bis 18:00 Uhr.

Wir empfehlen das Tragen eines Mund-Nasen-Schutzes.

Falls Sie Fragen zum Bebauungsplan haben, können Sie sich unter Tel. 07073 und der DW 91717312 bzw. der DW 91717315 oder per E-Mail (kontaktbauverwaltung@ammerbuch.de) an uns wenden oder in begründeten Fällen außerhalb der oben angegebenen Zeiten einen Termin vereinbaren.

Der Inhalt dieser ortsüblichen Bekanntmachung ist ab dem Tag der Bekanntmachung, die oben genannten Entwurfsunterlagen sind während des Zeitraums der Auslegung im Internet auf der Homepage der Gemeinde Ammerbuch unter dem Link http://webdav.hidrive.strato.com/public/Bauleitplanung_-_Beteiligungsverfahren/Offenlage_Entwurf_BP_Hottenberg-West/

eingestellt.

Der Dateipfad lautet:

www.ammerbuch.de / Rubrik **Rathaus & Service** / Auswahl **Öffentlicher Ordner** / Eingabe ammerbuch 2x / dem Link folgen zum Ordner **public** /

Dateiordner Bauleitplanung_-_Beteiligungsverfahren / Offenlage_Entwurf_BP_Hottenberg-West

Die Benutzerdaten lauten in beiden Fällen:

Benutzer: ammerbuch

Passwort: ammerbuch

Bei Fragen können Sie Frau Fuhrer zu den üblichen Bürozeiten unter Tel. 07073 91717315 erreichen.

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

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften unberücksichtigt bleiben.

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

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

Ammerbuch, den 25.07.2022

gez.: Christel Halm

Bürgermeisterin