

Amtsblatt der Gemeinde Ammerbuch

Gemeinde Ammerbuch, Kirchstraße 6, 72119 Ammerbuch

www.ammerbuch.de

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

SSK:363161

Termin für die Veröffentlichung:

22.12.2022

Rubrik: Amtliche Bekanntmachungen

Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Bau-gesetzbuch (BauGB) im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungs-plans „Wolfsberg III Süd“ in Ammerbuch-Reusten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Ammerbuch hat am 05.12.2022 in öffentlicher Sitzung den Billigungs- und Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplanentwurf „Wolfsberg III Süd“ beschlossen. In der gleichen Sitzung wurde die Abwägung aus der frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Anhörung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB gebilligt.

Der Bebauungsplan besitzt eine Größe von ca. 3,4 ha und umfasst vollständig die Flurstücke 2885/7, 2885/16, 2885/17, 2885/18, 2885/19, 2885/20, 2885/21, 2924, 2925, 2926, 2933, 2934, 2935, 2936, 2936/1, 2556/9, 2929, 2930, 3155/4, 2944/1, 2945/1, 2946/1, 2947/1, 2948/1.

Zudem befinden die Flurstücke 2556/3, 2526, 2885/8 (Auf den Beeten), 2916, 2885/22, 2893, 2915, 2917, 3674 (Kreisstraße 6916), 3705, 2927, 3628 und 3639 teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.

Das Plangebiet wird im Westen durch die Flurstücke 2885/13, 2885/14, 2885/15, 2526/1 und 2525/1 und /2 (Wolfsbergstraße) begrenzt. Im Norden liegt das Plangebiet angrenzend an die Flurstücke 2905/1, 2921, 2923 und 2913.

Östliche des Plangebiets befinden sich die Flurstücke 3666 und 3629. Im Südwesten und Süden grenzen die bebauten Grundstücke 2556/1, 2556/2, 2556/4, 2556/5, 2556/10, 2556/6, 2556/7, 2556/8 und 2556/11 an das Plangebiet an.

Für den Planbereich ist der Lageplan des Büro Fritz & Grossmann Umweltplanung GmbH, Balingen, vom 05.12.2022 maßgebend. Er ergibt sich aus dem folgenden Kar-tenausschnitt:



Gemeinde Ammerbuch Bbauungsplan "Wolfsberg III Süd"

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauVG)	Örtliche Bauvorschriften (§ 14 BauVG)	Pflanzangebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauVG)	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 4 BauVG)
AG Allgemeines Wohngebiet (2 BauVG)	DN P-18* zulässige Dachneigung DN W-15* SD, WD, ZB, ZB*, FD SD, WD, ZB, ZB*, FD	PFG 1: Allgemeines Pflanzangebot für Grünflächen PFG 2: Gestaltung der Grünfläche entlang des Ortsrandes/Verkehrsachsen PFG 3: Gezielte Begrünung des Ortsgebietes auf privater Grundstücksfläche PFG 4: Gestaltung eines Randbereiches des öffentlichen Spielplatzes PFG 5: Sichtschutzhecke PFG 6: Anpflanzung von Einzelbäumen PFB 1: Erhalt von Einzelbäumen	öffentliche Grünflächen privates Grünflächen
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauVG)	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 4 BauVG)	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 4 BauVG)	Sonstige Pflanzzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 4 BauVG)
1: B Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß D: Dach: Dachgeschoss als nicht Vollgeschoss Gr: Grünflächenanteil nur Einzelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig nur Reihenhäuser zulässig max. zulässige Einzelgeschossbauwerke in m über ab maximale zulässige Flachhöhe maximale zulässige Gebäudehöhe maximale zulässige Traufhöhe	Strassenverkehrsflächen Gehweg Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Örtliche Punkte"	Wasserversorgungsplanung Abwasserentsorgungsplanung Übersicht über die Zu- und Abfuhr	Grünflächen in Bestand (GR-GS) Besondere Gebäude im Bestand (GR-GS) Abgrenzung landschaftlicher Nutzungszonen
Erlaubnis der Nutzungszwecke (§ 10 Abs. 1 Nr. 2 BauVG)	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 4 BauVG)	Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 4 BauVG)	Übersichtslageplan Umfeldbezogen
1: öffentliche Nutzungszwecke 2: öffentliche Nutzungszwecke	Straßenverkehrsflächen Bündelung an Straßenverkehrsflächen Anbaufläche von 15 m entlang der Verkehrsstraßen (SFS) Fläche der Station	Fläche der Station	
Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3) (2 BauVG)	Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 4 BauVG)	Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärm) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauVG)	Quelle: www.gemeindeammmerbuch.de Stand: 15.06.2021
offene Bauweise (2 BauVG) abgewandte Bauweise (2 BauVG) Baugrenze (2 Abs. 3 BauVG)	Fläche der Station	Pappier-Schallschutzmaßnahmen Lärmschutzwand 3-Luftschichtwand für Bestandsbauten	

Verfahrensvermerke		
Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am 12.04.2021	
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)	am 15.04.2021	
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	am 15.06.2021	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	am 15.06.2021 bis 30.07.2021	
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)	am 25.06.2021 bis 30.07.2021	
Bildung des Bebauungsplanverfahrens und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom bis	
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)	am	
Sitzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)	am	
Auflegung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Ammerbuch übereinstimmen.		
Gemeinde Ammerbuch, den	Christel Helm Bürgermeisterin	
Genehmigung durch das Landratsamt Tübingen (§ 10 (2) BauGB) am		
Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB) am		
Gemeinde Ammerbuch, den	Christel Helm Bürgermeisterin	
Grundstoffe: AG: Allgemeines Wohngebiet H: Einzelhäuser D: Dachgeschoss R: Reihenhäuser G: Grünflächenanteil M: Mischgebiet P: Park- und Freizeitanlagen F: Flächen für Versorgungsanlagen L: Lärmschutzwand S: Schallschutzmaßnahmen	Gründat: AG: Allgemeines Wohngebiet H: Einzelhäuser D: Dachgeschoss R: Reihenhäuser G: Grünflächenanteil M: Mischgebiet P: Park- und Freizeitanlagen F: Flächen für Versorgungsanlagen L: Lärmschutzwand S: Schallschutzmaßnahmen	Gartener: K: Kammer G: Grün D: Dächer L: Laubentstein

Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wolfsberg III Süd“ beabsichtigt die Gemeinde Ammerbuch, am nordöstlichen Ortsrand vom Ortsteil Reusten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Siedlungserweiterung zu schaffen. Geplant ist ein ca. 3,4 ha großes Allgemeines Wohngebiet in der Fortsetzung der bestehenden Bebauung.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist, auf einer derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche, insgesamt 53 Bauplätze für vielfältige Wohnformen zur Verfügung zu stellen.

Geplant sind überwiegend Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser. Darüber hinaus sollen im mittleren Bereich fünf Mehrfamilienhäuser errichtet werden.

Zudem ist inmitten des Plangebiets ein öffentlicher Spielplatz geplant.

Die Erforderlichkeit der Planung begründet sich durch die steigende Nachfrage nach neuem Wohnraum.

Zur Sicherstellung einer sinnvollen verkehrlichen Erschließung des Plangebiets „Wolfsberg III Süd“ werden Teile der rechtskräftigen Bebauungspläne in den Geltungsbereich des Planvorhabens aufgenommen.

Die Änderungen beziehen sich auf den Teilbereich der Straße „Auf den Beeten“ und die dort ausgewiesene Grünfläche und öffentlichen Parkplätze. Zudem wird der Bereich nördlich der Kreuzung „Wolfsbergstraße“ und der „K6916“ überplant und Wohnbauzwecken erfüllt.

Im Nordosten des Plangebiets „Wolfsberg III Süd“ entsteht ein weiterer Anschluss an die „K 6916“, der mit einem Linksabbieger ausgebaut wird. Mit der geplanten Ringerschließung an die Straße „Auf den Beeten“ wird ein Durchgangsverkehr ermöglicht und die geplanten Geh- und Radwege gewährleistet. Grundsätzlich sollen planerisch möglichst viele Stellplätze im Baugebiet untergebracht werden.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Ergebnisse der Umweltprüfung einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) sind dem Bebauungsplan-Entwurf beigelegt.

Flächennutzungsplan Ammerbuch

Der Bebauungsplan wird als Allgemeines Wohngebiet entwickelt und weist geringfügige Abweichungen zum Flächennutzungsplan Ammerbuch 2020 auf.

Die nachrichtliche Übernahme der geänderten Teilflächen kann im Fortschreibungsverfahren zum Flächennutzungsplan erfolgen. Dies wird über eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde Ammerbuch und dem Landratsamt Tübingen verbindlich gesichert.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB findet in der Zeit von **Montag, den 02.01.2023 bis einschließlich Freitag, den 03.02.2023** statt.

In diesem Zeitraum kann der Entwurf zum Bebauungsplan „Wolfsberg III Süd“, bestehend aus einem Lageplan mit der Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs, den planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften, der Begründung, dem Umweltbericht mit Bestands- und Maßnahmenplan, der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, der Baugrunduntersuchung, der

Schallimmissionsprognose sowie der Abwägungstabelle mit Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung im Rathaus in Ammerbuch-Entringen, im Vorraum des Bürgerbüros, Kirchstraße 6, 72119 Ammerbuch eingesehen werden.

Dabei wird die Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung gegeben.

Hinweis: Die allgemeinen Öffnungszeiten sind in der Regel vormittags:

Montag, Dienstag, Donnerstag und Freitag von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr

und nachmittags: Mittwoch von 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr.

Ferner besteht die Möglichkeit, im o.g. Zeitraum gesonderte Termine außerhalb der angegebenen Zeiten zu vereinbaren.

Die vorgenannten Unterlagen werden für die Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung im Internet unter folgender Adresse veröffentlicht:

Homepage www.ammerbuch.de / Rubrik **Rathaus & Service** / Auswahl **Öffentlicher Ordner** / dem Link <http://webdav.hidrive.strato.com> folgen zum Ordner **public/** Dateiordner **Bauleitplanung _- _Beteiligungsverfahren Bebauungsplan_Wolfsberg_III_Sued**

Alternativ können Sie auch dem Link zur Einsicht und dem Download der Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan folgen:

http://webdiv.hidrive.strato.com/public/Bauleitplanung_-_Beteiligungsverfahren/Bebauungsplan_Wolfsberg_III_Sued/

Die Benutzerdaten lauten in beiden Fällen wie folgt:

Benutzer: ammerbuch

Passwort: ammerbuch

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

Während der oben genannten Fristen können Stellungnahmen abgegeben werden. Dazu bietet sich u.a. die Möglichkeit, während der Auslegungsfrist die Stellungnahmen im Rathaus in Ammerbuch-Entringen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorzubringen oder per Briefpost (Gemeinde Ammerbuch, Kirchstraße 6, 72119 Ammerbuch) einzureichen. Über kontakt-bauverwaltung@ammerbuch.de und dem Betreff „Stellungnahme B-Plan Wolfsberg III Süd“ können Sie Ihre Stellungnahme auch per E-Mail an uns schicken.

Folgende wesentliche Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und können während der Auslegungszeit eingesehen werden:

- Umweltbericht mit Grünordnungsplan vom 05.12.2022 mit Informationen zu den Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen (insbesondere die Auswirkungen auf deren Lebensraum, Biotope), Boden (insbesondere die Auswirkungen der Flächenversiegelung, Bodenverdichtungen, Bodenfunktionen, Einträge bodengefährdender Stoffe), Wasser (Auswirkungen auf Grund- und Oberflächenwasser, Lage in der Zone III und IIIA des Wasserschutzgebiets „HERRENBERG-AMMERTAL-SCHÖNBUCH-GRUPPE“), Klima/Luft (Auswirkungen auf die Kaltluft- und Frischluftproduktion), Landschaft und Landschaftsbild (die Auswirkungen über die Beeinträchtigung als Folge des Vorhabens), Fläche (die Auswirkungen des Flächenverbrauchs), Mensch (insbesondere Wohn- und Erholungsfunktionen) und die Auswirkungen auf Kultur und sonstige Sachgüter
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 05.12.2022 mit Informationen zu den Auswirkungen auf Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, insbesondere den betroffenen Fledermäusen, Zauneidechsen, den europäischen

Vogelarten und den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

- Baugrunderkennung aus dem Jahr 2020 mit Informationen zu Baugrund- und Grundwasserverhältnissen und Empfehlung zur sorgfältigen Überwachung der Erdarbeiten
- Schallimmissionsprognose aus dem Jahr 2022 mit Informationen zu den Geräuschwirkungen durch den Straßenverkehr und Auswirkungen der Planung durch Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen aufgrund des zusätzlichen Verkehrs im Umfeld des Plangebiets sowie der Untersuchung der Auswirkungen der Straßenbaumaßnahmen

Folgende wesentliche Umweltrelevante Stellungnahmen sind zum Vorentwurf eingegangen und können ebenfalls während der Auslegungszeit eingesehen werden:

- Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium Freiburg zu den Belangen des Grundwassers (Grundwasserleiter, Deckschichten, Lage in der Zone III und IIIA des Wasserschutzgebietes „HERRENBERG-AMMERTAL-SCHÖNBUCH-GRUPPE“), des Bodens und der mineralischen Rohstoffe
- Landratsamt Tübingen zu den Belangen Natur- und Artenschutz (insbesondere hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Untersuchungen, Vorkommen von Zauneidechsen, Amphibien, Reptilien, Fledermäusen und Spelz-Trespe, Beeinträchtigung von Feldlerchen-Revieren Vermeidungs-, Minimierungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen, Kollisionsrisiko für Vögel an Gebäuden mit großflächiger Verglasung, abgeschlossene Landschaftspflege-Verträge). Immissionen (Immissionsschutz, Erforderlichkeit von Schallschutzmaßnahmen aufgrund der Nähe zu K6916 und dem damit verbundenen Verkehrslärm sowie den Abgasen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Emissionen wie Staub, Gerüche und Lärm), Grundwasser (Grundwasserschutz, Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung, Lage in der Zone III A des Wasserschutzgebietes „HERRENBERG-AMMERTAL-SCHÖNBUCH-GRUPPE“, Deckschichtenmächtigkeit, Erforderlichkeit einer ausreichenden Deckschicht), Boden (Bodenschutzkonzept), Landwirtschaft (Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen, Vorrangflächen der Stufe II, Erforderlichkeit eines Schutzstreifens aufgrund der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln, Bepflanzung)
- Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart zu den Belangen der archäologischen Denkmalpflege (insbesondere hinsichtlich eines möglichen Vorkommens von Grabhügeln und Siedlungsspuren)
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BuND) e.V. zu den Belangen des Klimas (Klimaschutz, Dach- und Fassadenbegrünung, Energiekonzept, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen), Wasser (Niederschlagswasserbeseitigung, Hochwasserrisiko), Boden (Bodenschutz, Erdaushub), Tiere und Pflanzen (Artenschutz, insektenfreundliche Außenbeleuchtung, Spelz-Trespe, Feldlerche, Biotop- und Pflegekonzept, Vermeidungsmaßnahmen, Verlust der Streuobstgehölze)
- Zweckverband Wasserversorgung-Ammertal-Schönbuchgruppe zu den Belangen des Wassers (Lage in der Zone III A des Wasserschutzgebiets „HERRENBERG-AMMERTAL-SCHÖNBUCHGRUPPE, Trinkwasserversorgung, Grundwasserschutz, Deckschichten)

- Stellungnahme der Öffentlichkeit zu den Belangen der Tiere und Pflanzen (Avifauna, Vorkommen von Reptilien, Amphibien, Zauneidechsen und Wildbienen, Vermeidungs-, Minimierungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen), Fläche (Flächenverbrauch im Außenbereich)

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Anregungen werden auf jeden Fall entgegengenommen, auch wenn sie dieser Anforderung nicht entsprechen.

Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass die Verarbeitung personenbezogener Daten auf der Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und dem Landesdatenschutzgesetz erfolgt. Sofern die Stellungnahme ohne Absenderangaben abgegeben werden, ergeht keine persönliche Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung.

Ammerbuch, 15.12.2022
gez. Christel Halm
Bürgermeisterin