signiert von:
dtr1000073:PN
am: 15.01.2025
mit:
digiSeal®
by secrypt

Amtsblatt der Gemeinde Ammerbuch

Gemeinde Ammerbuch, Kirchstraße 6, 72119 Ammerbuch www.amm

Absender: Gretel Rauscher, Tel. 07073 / 9171 - 7304

Termin für die Veröffentlichung: 16.01.2025

Rubrik: Amtliche Bekanntmachungen

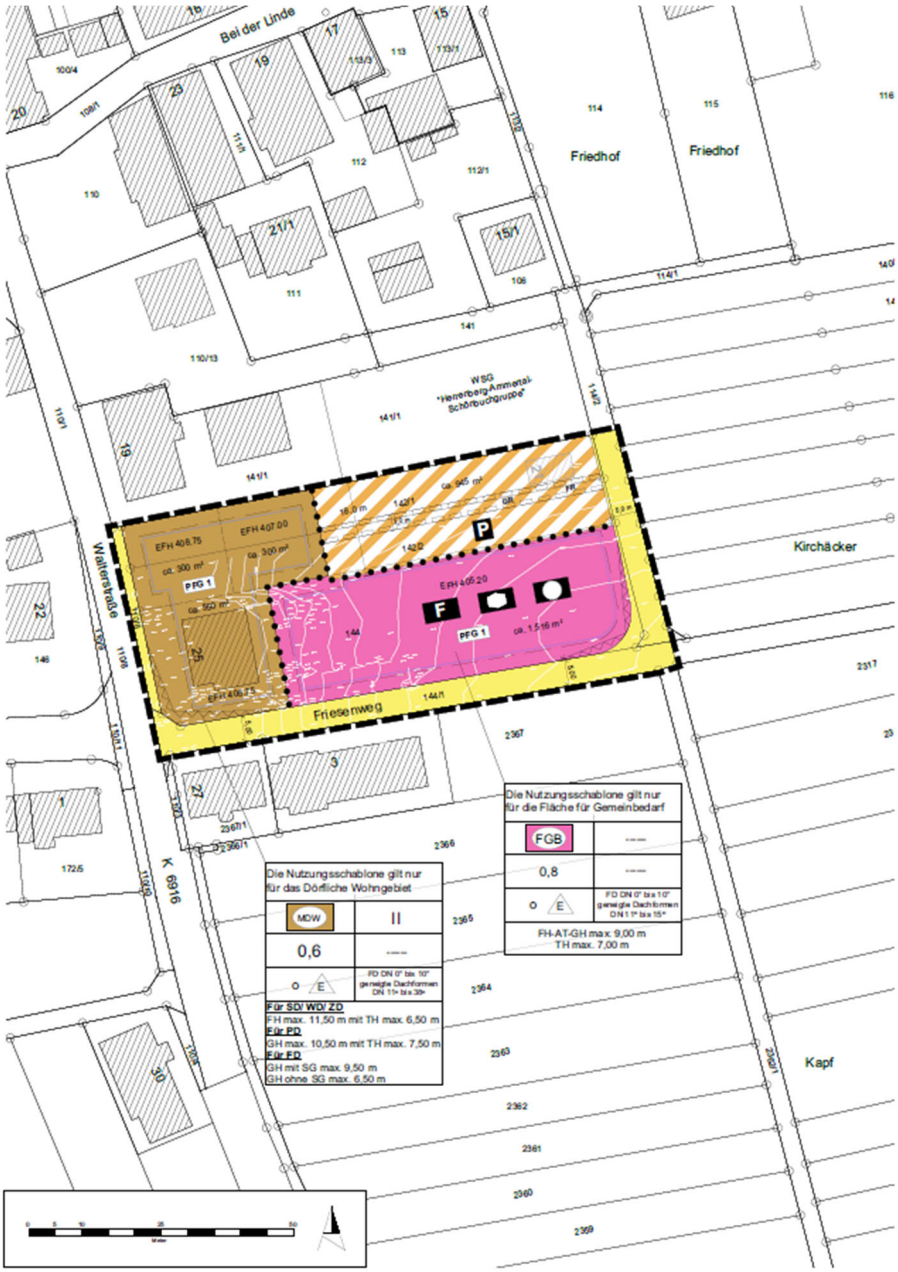
---

**Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans „Friesenweg“ in Ammerbuch-Breitenholz gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ammerbuch hat am 02.12.2024 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Friesenweg“, Gemarkung Breitenholz und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften gebilligt. In der gleichen Sitzung wurden die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB abgewogen. Der Gemeinderat hat beschlossen für den oben genannten Bebauungsplanentwurf und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften und Anlagen die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

Der ca. 0,44 ha große Geltungsbereich umfasst vollständig die Flst. 110/8, 144, 142/1, 142/2 sowie teilweise die Flst. 114/2 und 144/1. Das Plangebiet wird im Norden durch das mit einem Wohnhaus und Schuppen bebaute Grundstück 141/1 sowie das umzäunte unbebaute Grundstück 141/1 begrenzt. Im Osten grenzt der innerhalb des Geltungsbereichs liegende Schotterweg auf Flst. Nr. 114/2 an die landwirtschaftlichen Grundstücke 137/1, 137/2, 137/3, 138/1, 138/2, 138/1, 139/2, 140/1 und 140/2 an. Im Süden liegt die geplante Bebauung gegenüber von einer Pferdeweide und einem Betriebsgebäude auf Flst. Nr. 2367 sowie einem Gebäude auf Flst. 2367/1. Im Westen liegt das Plangebiet an der Kreuzung von K 6916 (Walterstraße) mit Rappenbergstraße und dem Friesenweg.

Für den Planbereich ist der Lageplan des Büros Fritz & Grossmann Umweltplanung GmbH, Balingen, vom 23.09.2024 maßgebend. Er ergibt sich aus dem folgenden Kartenausschnitt:




## Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Ammerbuch beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Friesenweg“ im Ortsteil Breitenholz eine zum Teil unbebaute Fläche für den Bau eines gemeinbedarfsorientierten Mehrzweckgebäudes zur Verfügung zu stellen. Des Weiteren sollen die bisher unbebauten innerörtlichen Flächen einer Wohnnutzung zugeführt werden. In diesem Zusammenhang kann das bestehende Kirchengebäude zusätzlich zu seiner bisherigen Nutzung auch als Wohnraum genutzt werden. Aufgrund der Nähe zum geplanten Mehrzweckgebäude und den damit verbundenen Lärmquellen ist die Ausweisung eines Dörflichen Wohngebiets nach § 5a BauNVO sinnvoll. Das geplante Mehrzweckgebäude selbst soll als Fläche für Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken, der Ver-

waltung sowie der Feuerwehr dienendes Gebäude und Einrichtung“ und somit die Schaffung eines entsprechenden Planungsrechts gesichert werden.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung ist, auf der östlichen Teilfläche des Flst. Nr. 144 ein Multifunktionshaus zu errichten, um verschiedene Nutzungen zu bündeln und Synergieeffekte zu erreichen. Geplant sind ein Bürgersaal mit Nebenräumen für Vereine, Schulungsangebote und einem Sprechzimmer für den Ortsvorsteher. Zudem ist es vorgesehen, den Bürgersaal als Sitzungssaal für den Breitenholzer Ortschaftsrat zu nutzen. In dem gleichen Gebäude sollen darüber hinaus noch zwei Feuerwehrgaragen als Ersatz für die wegfallenden Räume im bisher genutzten Gebäude zur Verfügung gestellt werden.

Auf der westlichen Teilfläche des Flst. Nr. 144 ist im derzeitigen Bestand ein Kirchengebäude vorzufinden, welches im Norden an die bisher unbebauten Flst. Nr. 142/1 und 142/2 angrenzt. Dieser Teilbereich mit zusätzlichen zwei neuen Bauplätzen soll künftig auch der Wohnnutzung dienen können, um der steigenden Nachfrage nach neuem Wohnraum gerecht zu werden. Die verkehrliche Erschließung des rückliegenden Bauplatzes soll über die Gemeinbedarfsfläche erfolgen und ist über die Geh- und Fahrrechte gesichert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt ca. 0,44 ha. Davon sind ca. 2.471 m² für die verschiedenen Nutzungen im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf und ca. 1.151 m² für die Wohnnutzung vorgesehen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die westlich gelegene Walterstraße und den südlich des Plangebiets verlaufenden Friesenweg sowie über Flurstück 114/2. Im Norden des Mehrzweckgebäudes sind Kfz-Stellplätze für die Anlage geplant.

## Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Ergebnisse der Umweltprüfung einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) sind als Anhang der Begründung beigefügt.

## Flächennutzungsplan Ammerbuch

Im wirksamen Flächennutzungsplan Ammerbuch 2020 ist das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienendes Gebäude und Einrichtung“ sowie als bestehende und geplante gemischte Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan wird als Fläche für Gemeinbedarf und als Dörfliches Wohngebiet entwickelt. Die flächenhaften Ausweisungen entsprechen nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Daher ist es erforderlich den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Die Gemeinde Ammerbuch wird im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes 2020, Gemeinde Ammerbuch, 1. Änderung Flächennutzungsplan Gemeindeteil Breitenholz für den Bereich des Bebauungsplanes „Friesenweg“, Gemarkung Breitenholz den westlichen Teilbereich des Plangebiets als geplante gemischte Baufläche und den östlichen Teilbereich als geplante Fläche für Gemeinbedarf ausweisen.

**Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB findet in der Zeit **vom Freitag, 17. Januar 2025 bis einschließlich Dienstag, 18. Februar 2025** statt.

Der Entwurf zum Bebauungsplan „Friesenweg“, 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 (saP) und dem Protokoll zur Gebäudekontrolle, dem Sachverständigengutachten zu den Geruchsimmissionen, der Schalltechnischen Untersuchung, dem Antrag auf Erteilung einer Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG sowie der Synopse – Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung - wird veröffentlicht und für die Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung zur Einsichtnahme bereit gestellt:

- Im Rathaus in Ammerbuch-Entringen, im Vorraum des Bürgerbüros, Kirchstr. 6, 72119 Ammerbuch, während der üblichen Öffnungszeiten
Montag und Dienstag 08:00 - 12:00 Uhr, Mittwoch 15:00 - 18:00 Uhr,
Donnerstag und Freitag 08:00 - 12:00 Uhr.
Bitte vereinbaren Sie vorab einen Termin für Ihre Anliegen im Bürgerbüro oder bei der Gemeindeverwaltung.

- Im Internet auf der Homepage der Gemeinde Ammerbuch unter
**www.ammerbuch.de** / Rubrik **Rathaus & Service** / Menüpunkt **Öffentlicher Ordner** dem Link folgen zum Ordner **Beteiligungsverfahren** / Dateiordner **Bebauungsplan_Friesenweg_Breitenholz**

- Alternativ können Sie auch dem Link zu Einsicht und Download der Entwurfs-Unterlagen zum Bebauungsplan folgen:
**https://my.hidrive.com/share/bxqe9jfdsp#$/Beteiligungsverfahren/Bebauungsplan%20Friesenweg%2C%20Breitenholz**

Bei Fragen können Sie Frau Müller zu den üblichen Bürozeiten unter 07073 9171-7311 erreichen.

Während der oben genannten Frist können Stellungnahmen abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (per E-Mail an kontakt-bauverwaltung@ammerbuch.de und dem Betreff „Stellungnahme B-Plan Friesenweg“) oder sind bei Bedarf im Rathaus der Gemeinde Ammerbuch schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorzubringen oder per Briefpost (Gemeinde Ammerbuch, Kirchstr. 6, 72119 Ammerbuch) einzureichen.

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 Stellungnahme mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

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

- UMWELTBERICHT MIT BESTANDS- UND MAßNAHMENPLAN vom 23.09.2024 mit Informationen zu den Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen (insbesondere die Auswirkungen auf deren Lebensraum, Biotope, FFH-Mähwiese mit dem Erhaltungszustand A „Sehr artenreiche Salbei-Glatthaferwiese nahe Friedhof Breitenholz“ Biotop-Nr. 374194160193, Pflanzgebot, Ausgleichsmaßnahmen), Boden (insbesondere die Auswirkungen der Flächenversiegelung, Umgang mit anfallendem Bodenaushub, wasserdurchlässige Beläge), Wasser (Auswirkungen auf Grund- und Oberflächenwasser, Lage im Wasserschutzgebiet „WSG HERRENBERG - AMMERTAL-SCHÖNBUCH-GRUPPE“ WSG-Nr-Amt 115110, Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück, Umgang mit wassergefährdenden Stoffen), Klima/Luft (Auswirkungen auf die Kaltluft- und Frischluftproduktion, Geruchsbelastungen durch angrenzende Pferdehaltung), Landschaft und Landschaftsbild (die Auswirkungen über die Beeinträchtigung als Folge des Vorhabens, Durchgrünung des Plangebiets), Fläche (die Auswirkungen des Flächenverbrauchs im Außenbereich), Mensch (insbesondere Wohn- und Erholungsfunktionen, Immissionsschutz) und die Auswirkungen auf Kultur und sonstige Sachgüter.
- ANTRAG AUF ERTEILUNG EINER AUSNAHME NACH § 30 Abs. 3 BNatSchG für die innerhalb des Bebauungsplangebiets „Friesenweg“ gelegene FFH-Mähwiese, Nr. 374194160193 (Sehr artenreiche Salbei-Glatthaferwiese nahe Friedhof Breitenholz)
- SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG (SAP) vom 23.09.2024 mit Informationen zu den Auswirkungen auf Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, insbesondere den betroffenen Vogelarten sowie Fledermäusen und den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.
- PROTOKOLL ZUR GEBÄUDEKONTROLLE DES SCHUPPENGEBÄUDES vom 21.06.2024 mit Informationen zur Eignung als Fledermausquartier und Anwesenheit von Vögeln
- SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN ZU DEN GERUCHSIMMISSIONEN vom 28.03.2024 mit Informationen zu den Überschreitungen der Immissionswerte der TA Luft im Plangebiet
- SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG vom 28.03.2024 mit Informationen zu der schalltechnischen Realisierbarkeit des geplanten Vorhabens

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 dem Belang des Grundwassers (Lage des Plangebiets im Wasserschutzgebiet „Herrenberg-Ammertal-Schönbuch-Gruppe“), siehe Synopse A.1.
- LANDRATSAMT TÜBINGEN zu den Belangen Natur- und Artenschutz (insbesondere hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Prüfung und der Umweltprüfung, Vorkommen der Spelz-Trespe - Bromus grossus, Betroffenheit der FFH-Mähwiese im hervorragenden Erhaltungszustand A „Sehr artenreiche Salbei-Glatthaferwiese nahe Friedhof Breitenholz“ Biotop-Nr. 374194160193, Ausnahmegenehmigung, Ausgleichsmaßnahmen, landwirtschaftliche Nutzung), Immissionen (Immissionsschutz, Lage des Plangebiets gegenüber einem Pfer-

destall, Geruchsimmissionsprogno- se, Schallschutzprognose), Wasser (Grundwasserschutz, Niederschlagswasserbeseitigung, Lage in der Zone III B des Wasserschutzgebiets „Herrenberg-Ammertal-Schönbuch-Gruppe“), siehe Synopse A.4.

- ZWECKVERBAND AMMERTAL-SCHÖNBUCHGRUPPE zu den Belangen des Wassers (insbesondere Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung, Lage im Wasserschutzgebiet „Herrenberg-Ammertal-Schönbuch-Gruppe“), siehe Synopse A.13.

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, 16.01.2025

Christel Halm
Bürgermeisterin