

# Amtsblatt der Gemeinde Ammerbuch

Gemeinde Ammerbuch, Kirchstraße 6, 72119 Ammerbuch

www.ammerbuch.de

Absender: Raphaela Fuhrer, Tel. 07073 / 9171-7315

SSK:445573

Termin für die Veröffentlichung:

02.05.2024

Rubrik: Amtliche Bekanntmachungen

---

## **Abwägungsentscheidung aus dem Teilnahmeverfahren und Inkrafttreten des Bebauungsplans „Wolfsberg III Süd“ und der dazu erlassenen örtlichen Bauvorschriften in Ammerbuch-Reusten**

Der Gemeinderat hat am 09.10.2023 über die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange, sowie über die vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung entsprechend der Abwägungstabelle entschieden.

### **1. Sachdarstellung und Begründung**

Diesbezüglich wird auf die detaillierten Ausführungen in den Anlage 1-8, Wolfsberg III Süd in Ammerbuch-Reusten verwiesen. Darüber hinaus wird auf die Abwägungstabelle, Anlage 9, verwiesen.

#### **1.1 Behördenbeteiligung**

Nach der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 2 BauGB wurden die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und Abwägungsvorschläge erarbeitet. Die wesentlichen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Folgenden dargestellt:

- Die von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) Landratsamt Tübingen und dem BUND vorgebrachten Anregungen und Hinweise hinsichtlich des Vorkommens von Spelz-Trespe, der Zauneidechse, der Feldlerche und der Wildbienen sind berücksichtigt worden.  
Für die Spelz-Trespe ist ein umfassendes Maßnahmenkonzept zum Ausgleich der Art erarbeitet worden. Für die CEF-Maßnahmen (CEF 4) der Zauneidechse muss in den ersten 5 Jahren eine jährliche Kontrolle durchgeführt werden. Im Rahmen des Monitorings ist zudem eine Kartierung der Art vorgesehen. Die Vergrämung der Tiere aus dem Baufeld muss entsprechend der fachlichen Auflagen durchgeführt und von der ökologischen Baubegleitung dokumentiert werden. In Bezug auf die Feldlerche ist eine Verifizierung der gesamten avifaunistischen Daten erfolgt. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden dem erhöhten Ausgleichsbedarf angepasst. Die CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse ist ebenso für die Wildbienen geeignet.
- Die Abteilung Verkehr und Straßen im Landratsamt Tübingen hat in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass der Planung der Linksabbiegespur mit einer Breite von 2,75 m nicht zugestimmt werden kann. Aufgrund der Nutzung der Linksabbiegespur durch Busse und weiteren Schwerverkehr ist für die geplante Linksabbiegespur eine Breite von 3,25 m erforderlich. Hierzu hat am 12.06.2023 zwischen dem Landratsamt Tübingen und dem Büro Gauss Ingenieurtechnik GmbH eine Besprechung stattgefunden. Es wurde beschlossen, das Bankett beidseitig der Kreisstraße K 6916 von einer Regelbreite von 1,50 m auf eine Breite von 1,25 m beidseitig zu reduzieren. Auswirkungen auf die Kreisstraße

(z.B. Bausubstanz oder Standfähigkeit) aufgrund der reduzierten Bankettbreiten sind nicht zu erwarten. Die Linksabbiegespur wird mit einer Breite von 3,25 m ausgeführt.

- Des Weiteren hat die Abteilung Verkehr und Straßen im Landratsamt Tübingen ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass die gewünschte Geschwindigkeitsbeschränkung auf 70 km/h auf der K 6916 derzeit noch geprüft wird und darauf hingewiesen, dass bei fehlender Anordnung der genannten Geschwindigkeitsbeschränkung im Wohngebiet weitergehende Lärmschutzmaßnahmen notwendig werden können. Die Beeinträchtigung durch den Verkehrslärm im geplanten Wohngebiet soll durch die Umsetzung der im Bebauungsplan unter Nr. 18 „Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm)“ in den planungsrechtlichen Festsetzungen gesenkt werden. Diese Festsetzung wurde dahingehend ergänzt, dass ggf. die Umsetzung von weitergehenden Schutzmaßnahmen erforderlich werden kann, sofern die tatsächliche Lärmbelastung im Wohngebiet dies erfordert.
- Darüber hinaus hat der BUND – Ortsverband Ammerbuch in seiner Stellungnahme auf die Erforderlichkeit zur Berücksichtigung von umweltrelevanten und klimapolitischen Aspekten hinsichtlich der Entstehung von Neubaugebieten hingewiesen und für das geplante Wohngebiet eine verpflichtende Festsetzung in Bezug auf die Verwendung von nachhaltigen Materialien gewünscht. Die Empfehlungen und Hinweise des BUND – Ortsverband Ammerbuch wurden in den textlichen Festsetzungen unter „6. Hinweise, 13. Nachhaltiges Bauen“ berücksichtigt.
- Die Stadtwerke Tübingen GmbH hat in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass auf dem Flurstück Nr. 2885/7 für die Trasse Nord-Süd (20-kV- und 1-kV-Kabel) ein Leitungsrecht vorgesehen werden muss. Zudem ist dort zwecks der Zugänglichkeit der westlich vorhandenen Trafostationen ein Zugangs- und Zufahrtsrecht erforderlich. Bei dem betroffenen Flurstück handelt es sich um einen ca. 514 m<sup>2</sup> großen Bauplatz für ein Einfamiliengebäude. Die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden entlang der westlichen Grundstücksgrenze mit einer Breite von 3,0 m festgesetzt.

## **1.2 Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die öffentliche Auslegung wurde nach der erforderlichen öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt und digital auf der Homepage der Gemeinde Ammerbuch vom 02.01.2023 bis zum 03.02.2023 durchgeführt. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind Stellungnahmen eingegangen.

Die wesentlichen Stellungnahmen der Öffentlichkeit stimmen mit den durch die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken größtenteils überein. Diese beziehen sich überwiegend auf das Vorkommen der Spelz-Trespe, die für die Zauneidechse und die Feldlerche vorgesehenen CEF-Maßnahmen und Wildbienen.

Im Nachfolgenden werden ausschließlich die unter Nr. 1.1 Behördenbeteiligung nicht aufgeführten kritischen Themen dargestellt:

- Der Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V. hat in seiner Stellungnahme vielfältige Hinweise in Bezug auf die Vermeidungsmaßnahmen, CEF-Maßnahmen und verschiedene Merkblätter mitgeteilt. Diese sind relativ detailliert und umfassen beispielsweise die geplante Anlage von Benjeshecken. Da eine Ablagerung von Gehölzschnitt befürchtet wird, wird auch in den Stellungnahmen der Öffentlichkeit u.a. im Zusammenhang mit dem Vorkommen von Offenlandvogelarten, Feldlerche und Rebhuhn, von der Anlage einer Benjeshecke abgeraten. Dies wird zurückgewiesen. Die Benjeshecken sind im Sinne einer reinen Totholzhecke zu verstehen und stellen für die genannten Offenlandarten keine Beeinträchtigung dar. In Kombination mit der jährlich vorgesehenen Pflege kann eine fachgerechte und naturnahe Entwicklung der Maßnahme gewährleistet werden. Die Umsetzung der Maßnahme wird durch eine ökologische Baubegleitung überwacht.
- Des Weiteren wird seitens des Landesnaturschutzverbands Baden-Württemberg e.V. und der Öffentlichkeit angeregt, die im Bereich der geplanten Ein- und Ausfahrt entfallenden Bäume, im Verhältnis 2:1 mit hochstämmigen Obstbäumen auszugleichen, weil es sich hierbei um eine Ausgleichspflanzung für den Ausbau der K 6916 handelt. Das Maßnahmenkonzept unmittelbar nördlich des Plangebiets die Entwicklung eines Streuobstbestands vor, sodass ein sachgerechter Ausgleich für die Baumreihe gewährleistet werden kann, obwohl die Wiederherstellung rechtlich nicht zwingend erforderlich ist.
- Darüber hinaus wird in den Stellungnahmen der Öffentlichkeit darauf hingewiesen, dass die zur Verfügung stehenden 3.000 m<sup>2</sup> Fläche nicht ausreichen würden, um die Feldlerchenreviere zu kompensieren. Durch die Aktualisierung der avifaunistischen Erhebung im Jahr 2023 ergibt sich im Falle der Feldlerche ein höherer Ausgleichsbedarf von nunmehr 3 Brutrevieren. Die CEF-Maßnahme wurde somit um eine weitere Fläche ergänzt. Die ursprüngliche Maßnahme ist bei den vorliegenden Habitatstrukturen (offene Agrarflächen) nicht verwunderlich und gefährdet den Maßnahmenerfolg nicht, zumal dieser durch ein Monitoring überprüft wird.
- Zudem hat die Öffentlichkeit in ihrer Stellungnahme darauf hingewiesen, dass das Grundstück OW 29 / Weg 2916 im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wolfsberg III Süd“ ohne den Teilerwerb aufgenommen wurde. Es wird um Gleichbehandlung gebeten. Der Entwurf des Bebauungsplans „Wolfsberg III Süd“ wurde dahingehend geändert, dass der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wolfsberg III Süd“ das Flurstück Nr. 2916 außerhalb des Geltungsbereichs lässt und der rechtskräftige Bebauungsplan „Wolfsberg I“ im Bereich des Flurstücks Nr. 2916 somit nicht verändert wird.
- Die Öffentlichkeit teilte in ihren Stellungnahmen mit, dass für die Entwicklung des Neubaugebiets im Außenbereich keine nachvollziehbare Begründung existiere. Aus Sicht der Öffentlichkeit reichen die Innenentwicklungspotenziale aus, um den Bedarf an neuen Wohnungen zu decken. Um den tatsächlichen Wohnflächenbedarf ab 2022 zuverlässig zu erfassen, hat die Gemeindeverwaltung Ammerbuch auf der Grundlage der Hinweise der Landesregierung zur Plausibilitätsprüfung der Wohnflächenbedarfsnachweise vom 15.02.2017 den Bauflächenbedarf für den Planungszeitraum 2022 bis 2037 neu berechnet.

Daraus hat sich ein Flächenbedarf von 12,3 ha ergeben. Die Fläche der vier aktuellen Bebauungspläne „Schloßblick“, Hottenberg-West“, „Bei der Altinger Schule“ und „Wolfsberg III Süd“ beträgt insgesamt gerade einmal 7,32 ha, so dass der künftige Bedarf eindeutig nachgewiesen ist. Nähere Ausführungen hierzu sind der Begründung zum Bebauungsplan unter 1.2 Wohnflächenbedarf zu entnehmen.



**Mit dieser Bekanntmachung treten der Bebauungsplan „Wolfsberg III Süd“ und die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 4 LBO in Kraft.**

Der Bebauungsplan kann einschließlich des Textteils, der örtlichen Bauvorschriften sowie die zugehörige Begründung und den Anlagen (Umweltbericht, Büro Fritz und Grossmann, Bestandsplan zum Umweltbericht, Büro Fritz und Grossmann, Maßnahmenplan zum Umweltbericht, Büro Fritz und Grossmann, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Büro Fritz und Grossmann, Baugrunderkundung, Büro Fritz und Grossmann, Schallimmissionsprognose, Büro Fritz und Grossmann, Synopse – Abwägung der Stellungnahmen) von diesem Tag an im Rathaus Entringen, Kirchstraße 6, 72119 Ammerbuch-Entringen, im Eingangsbereich des Bürgerbüros zu den folgenden Öffnungszeiten eingesehen werden:

vormittags: Montag, Dienstag, Donnerstag und Freitag von 08.00 Uhr – 12.00 Uhr

nachmittags: Mittwoch von 15.00 Uhr – 18.00 Uhr

Des Weiteren finden Sie sämtliche Unterlagen auf unserer Homepage unter: [www.ammerbuch.de/Rathaus&Service/ Öffentlicher Ordner/ dem aufgeführten Link folgen](http://www.ammerbuch.de/Rathaus&Service/ÖffentlicherOrdner/demaufgeführtenLinkfolgen) (Benutzer: ammerbuch Passwort: ammerbuch)/ Bebauungspläne/ Reusten/ Wolfsberg III Süd

Der Dateipfad lautet:

[https://my.hidrive.com/share/bxqe9jfdsp#\\$/Bebauungsplaene/Reusten/Wolfsberg%20II%20S%C3%BCd](https://my.hidrive.com/share/bxqe9jfdsp#$/Bebauungsplaene/Reusten/Wolfsberg%20II%20S%C3%BCd)

Benutzer: ammerbuch  
Passwort: ammerbuch

Hinweise:

Gesetzliche Wirksamkeitsvoraussetzungen:

Unbeachtlich werden:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. Eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. Nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde Ammerbuch geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist dazulegen.

Eine etwaige Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der aktuellen Fassung oder von auf Grund der Gemeindeordnung erlassenen Verfahrensvorschriften ist nach § 4 Abs. 4 GemO in dem dort bezeichneten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde Ammerbuch geltend gemacht worden ist. Diese Wirkung tritt nicht ein, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung oder die Bekanntmachung der GemO verletzt worden sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 4 des BauGB in der derzeit geltenden Fassung über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Bei Fragen stehen Ihnen Frau Fuhrer vom Bauamt unter der Telefonnummer 07073 9171-7315 zur Verfügung.

Ammerbuch, den 30.04.2024  
Christel Halm  
Bürgermeisterin