

Amtsblatt der Gemeinde Ammerbuch

Gemeinde Ammerbuch, Kirchstraße 6, 72119 Ammerbuch

www.ammerbuch.de

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

SSK:431094

Termin für die Veröffentlichung:

08.02.2024

Rubrik: Amtliche Bekanntmachungen

Bebauungsplan „Schloßblick“ in Ammerbuch-Entringen Billigung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss

1. Sachdarstellung und Begründung

1.1 Vorgeschichte

Zur Vorgeschichte und zur Notwendigkeit der Planung wird auf die Bezugsvorlage GR-133-2020 vom 19.10.2020 verwiesen. Diese ist über das Ratsinformationssystem einsehbar: <https://ammerbuch.ris-portal.de/web/ratsinformation/startseite>

Die dort aufgeführten Ziele und die Argumente, die für die Planung sprechen, gelten bis heute unverändert.

Die Gründe für die Aufhebung des ursprünglichen Bebauungsplans durch das Urteil des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg vom 25.05.2023 und die darauffolgende Reaktion der Verwaltung sind in der Bezugsvorlage GR-152-2023 vom 15.01.2024 dargestellt. Aus diesen Ausführungen wird auch deutlich, dass der Verwaltungsgerichtshof den ursprünglichen Bebauungsplan in allen weiteren, von den Klägern angegriffenen Punkten nicht beanstandet hat. Hierauf und auf die detaillierten Gründe des Urteils wird ebenfalls verwiesen.

1.2 Änderungen und Ergänzungen des bisherigen Bebauungsplans

Die nunmehr vorgelegten neuen Entwürfe des Lageplans, der textlichen Festsetzungen und der Begründung, Stand 12.12.2023, wurden nur geringfügig geändert:

Auf Wunsch der betroffenen Eigentümer wurden die sogenannten Knödellinien in WA 8, die unterschiedlichen Festsetzungen der Erdgeschossfußbodenhöhen voneinander abgrenzt und den tatsächlichen Grundstücksgrenzen angepasst. Außerdem wurde festgesetzt, dass Tiefgaragen nicht auf die Grundflächenzahl und nicht auf die Anzahl der Vollgeschosse anzurechnen sind.

Einem Hinweis des Verwaltungsgerichtshofs folgend können Balkone und Terrassen nur noch ausnahmsweise von der Unteren Baurechtsbehörde auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche für zulässig erklärt werden, Balkone nur mit einer Länge von maximal 4 m und einer Breite von maximal 1,5 m.

Die bisherige, generelle Zulassung solcher Balkone und Terrassen war nicht rechtmäßig und entfällt daher.

Zusammengefasst kommt die Schallimmissionsprognose zu dem Ergebnis, dass „die schalltechnischen Anforderungen aufgrund der Einwirkungen durch Verkehrslärm der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV) an den geplanten Gebäuden eingehalten“ werden und „es aufgrund der Auswirkungen des Plangebiets zu keiner Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der 16. BImSchV durch die Verkehrsgeräusche, sowie zu keiner

Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der TA Lärm durch den Anlagenlärm (Tiefgarage / oberirdische Stellplätze)“ kommt.

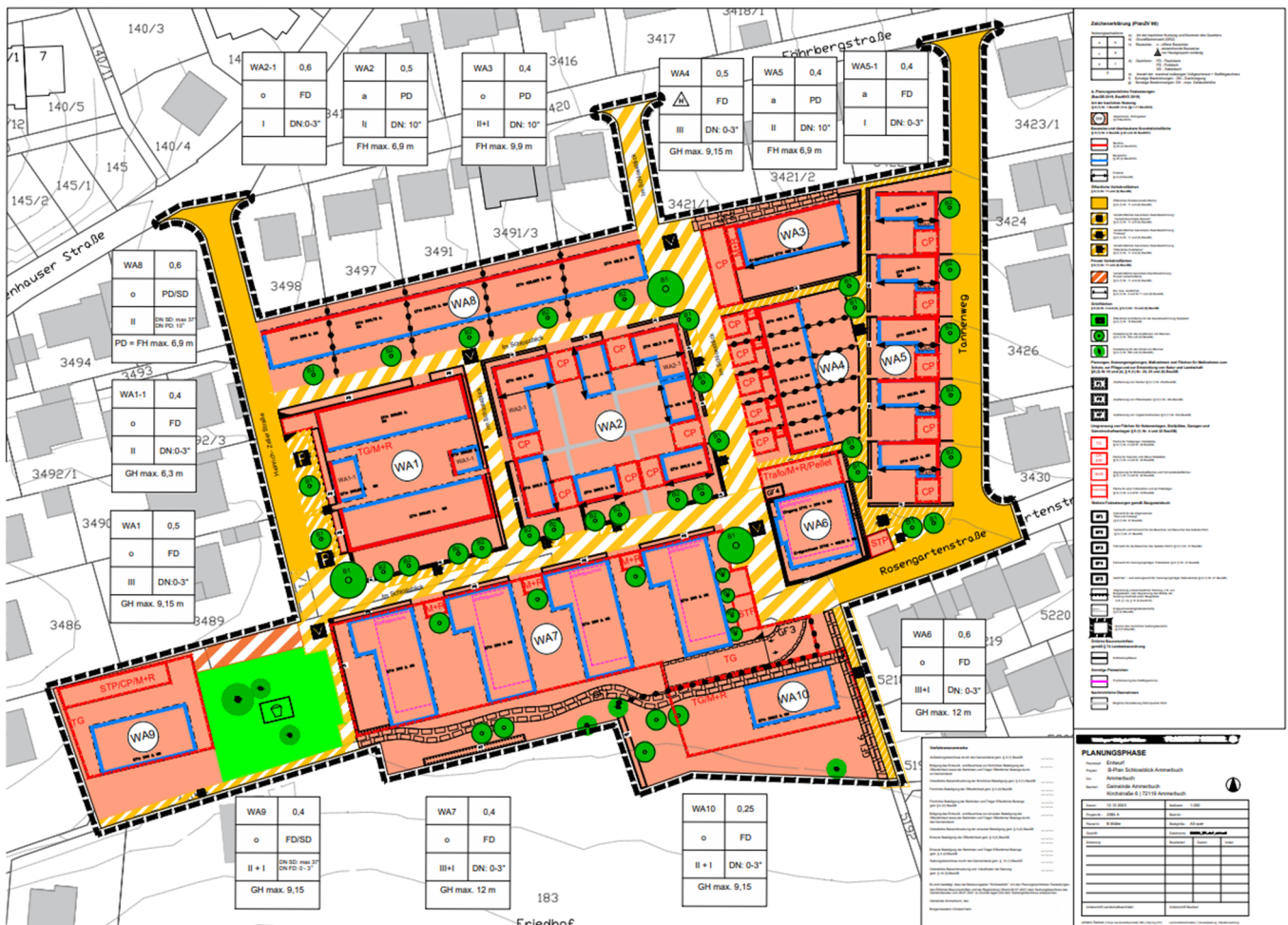
Damit werden Aussagen zu den Auswirkungen sowohl im Planungsgebiet selbst, wie auch in der Nachbarschaft getroffen. Wie vom Verwaltungsgerichtshof gefordert, vergleicht die Untersuchung ausschließlich die Verkehrslärmsituation des damaligen Status quo (2019) mit der Prognose für das Wohngebiet nach Aufsiedlung des gesamten Gebiets in den WA 1-10.

Die Daten können nach Aussage des Gutachters auch noch für den Prognosehorizont 2030/2035 herangezogen werden, da bis dahin von keiner allgemeinen Verkehrszunahme auszugehen ist. Wegen weiterer Einzelheiten wird auf die Anlage 4 verwiesen.

Die Schallimmissionsprognose bestätigt damit exakt dieselbe Aussage, die bereits in der Abwägungstabelle (einzusehen auf unserer Homepage, öffentlicher Ordner, Bebauungsplan „Schloßblick“) zum bisherigen Satzungsbeschluss vom 26.07.2021 getroffen wurde: „Die in der Verkehrsuntersuchung der Planungsgruppe Kölz vom 12.11.2019 prognostizierte Verkehrsbelastung, die durch die Bewohner des Baugebiets zusätzlich hervorgerufen wird, ist auch im Vergleich zu anderen Neubaugebieten gering und lässt keine Überschreitung der Lärmwerte der 16. BImSchV erwarten“. Allerdings wurde diese Aussage damals nur vor dem Hintergrund der Einschätzung aus der Verkehrsuntersuchung und nicht auf der Grundlage konkreter Schallimmissionsprognosen getroffen, was der Verwaltungsgerichtshof auch beanstandet hat. Dieser Mangel ist durch die nunmehr vorgelegte detaillierte Schallimmissionsprognose behoben.

1.3 Weiteres Verfahren

Nach Billigung des Entwurfs soll der neue Bebauungsplan nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich ausgelegt und die Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt werden.



Der Bebauungsplanentwurf mit den örtlichen Bauvorschriften vom 12.12.2023 mit Begründung vom 12.12.2024 einschließlich der Schallimmissionsprognose, das Normenkontrollurteil, der Fachbeitrag zum Umweltreport, der artenschutzrechtliche Fachbeitrag, sowie das Formblatt Natura2000 und der externer Ausgleich EA 1 liegen in der Zeit von

Freitag, den 09.02.2024 bis einschließlich Freitag, den 15.03.2024

im Rathaus Ammerbuch-Entringen, 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.

Der Inhalt dieser ortsüblichen Bekanntmachung ist ab dem Tag der Bekanntmachung, die oben genannten Unterlagen sind während des Zeitraums der Auslegung im Internet auf der Homepage der Gemeinde Ammerbuch unter dem Link

[https://my.hidrive.com/share/bxqe9jfdsp#\\$/Bauleitplanung -
Beteiligungsverfahren/Schlo%C3%9Fblick%20Auslegung](https://my.hidrive.com/share/bxqe9jfdsp#$/Bauleitplanung-_Beteiligungsverfahren/Schlo%C3%9Fblick%20Auslegung)

eingestellt.

Der Dateipfad lautet:

www.ammerbuch.de / Rubrik Rathaus & Service / Öffentlicher Ordner / dem Link folgen zum Ordner Bauleitplanung / Dateiodner Schloßblick Auslegung

Die Benutzerdaten lauten in beiden Fällen:

Benutzer: ammerbuch

Passwort: ammerbuch

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

Die Öffentlichkeit hat hier die Gelegenheit Auskunft über Inhalt, Zweck und Auswirkungen der vorgesehenen Planung zu erhalten. Gleichzeitig besteht Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. In dieser Zeit können –schriftlich oder mündlich zur Niederschrift – Stellungnahmen bei der Gemeinde Ammerbuch abgegeben werden.

Falls Sie Ihre Stellungnahme mündlich zur Niederschrift abgeben wollen, bitten wir um eine vorherige Terminvereinbarung.

Über unsere E-Mail-Adresse kontakt-bauverwaltung@ammerbuch.de und dem Betreff „Bebauungsplan Schloßblick“ 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.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 5 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften unberücksichtigt bleiben.

Gemeinde Ammerbuch, den 05.02.2024

gez. Christel Halm
Bürgermeisterin