

Amtsblatt der Gemeinde Ammerbuch

Gemeinde Ammerbuch, Kirchstraße 6, 72119 Ammerbuch

www.ammerbuch.de

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

SSK:454242

Termin für die Veröffentlichung:

18.07.2024

Rubrik: Amtliche Bekanntmachungen

Inkrafttreten des Bebauungsplans „Schloßblick“ und der dazu erlassenen örtlichen Bauvorschriften in Ammerbuch-Entringen

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 03.06.2024 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

1.1 Vorgeschichte

Zur Vorgeschichte und zur Notwendigkeit der Planung wird auf die Bezugsvorlage GR-133-2020 vom 19.10.2020 verwiesen. Die dortigen Ausführungen zu den Zielen und zur Erforderlichkeit der Planung gelten 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 ausführlich 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 Gründe des Urteils wird ebenfalls verwiesen.

1.2 Wesentlicher Inhalt

Hierzu wird auf die detaillierten Ausführungen des Lageplans, der Textlichen Festsetzungen, insbesondere auf die Begründung zum Bebauungsplan auf die Verkehrsuntersuchung mit ergänzender Stellungnahme und auf die Schallimmissionsprognose mit ergänzender Stellungnahme hingewiesen. Außerdem wird Bezug genommen auf die Umweltfachbeiträge, der Bausubstanzuntersuchung, das Erschließungsgutachten und den Lageplanfolien des Wettbewerbs, die dem Gemeinderat bereits beim Satzungsbeschluss am 26.07.2021 vorlagen und die unverändert weiter gelten.

Gegenüber dem Auslegungsentwurf vom 29.01.2024 (Bezugsvorlage GR-11-2024) haben sich wenige Änderungen ergeben, die in die textlichen und planerischen Festsetzungen übernommen wurden. Die Änderungen werden in der Sitzung erläutert. Zusammengefasst handelt es sich um folgende Änderungen:

- a) Das im südlichen Planbereich festgesetzte Gehrecht für die Allgemeinheit (GF 1 „Rad- und Fußweg“) wurde auf einen reinen Fußweg reduziert, um Gefährdungen durch den Fahrradverkehr zu vermeiden.

- b) Fünf Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) im Bereich WA 8 und einen EFH im Bereich WA 2 wurden an die neue Straßenführung angepasst und optimiert.

Im Übrigen wird auf die Abwägungstabelle verwiesen.

1.3 Behördenbeteiligung

Nach der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurden die 20 eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange geprüft und Abwägungsvorschläge erarbeitet. Die Einzelheiten zu den vorgebrachten Stellungnahmen sowie die Abwägungsvorschläge der Verwaltung sind in der Abwägungstabelle beigefügt.

1.4 Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind insgesamt 31 Stellungnahmen eingegangen, davon sind 16 weitgehend inhaltsgleich und zu großen Teilen auch wortgleich. Die Einzelheiten zu den vorgebrachten Stellungnahmen sowie die Abwägung der Verwaltung sind in der Abwägungstabelle beigefügt. Die Abwägungsvorschläge der Verwaltung werden in der Sitzung erläutert.

Erwartungsgemäß hat sich ein Großteil der Stellungnahmen der Öffentlichkeit vor allem mit der auch vom Verwaltungsgerichtshof kritisierten unzureichenden Ermittlung und Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen auf den Bebauungsplan auseinandergesetzt. Der VGH hatte bemängelt, dass die in der damaligen Abwägungstabelle getroffene Aussage, wonach die zusätzliche Verkehrsbelastung nach der damals vorliegenden Verkehrsuntersuchung der Planungsgruppe Kölz vom 12.11.2019 gering sei und keine Überschreitung der Lärmwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) erwarten lasse, durch weitere Ermittlungen und Bewertungen hätte untermauert werden müssen. Als Grundlagen für den neuen Bebauungsplan hat die Verwaltung daraufhin eine neue Verkehrsuntersuchung und eine neue Schallimmissionsprognose beauftragt.

In den Stellungnahmen der Öffentlichkeit wird nunmehr behauptet, dass das bestehende Erschließungssystem im Bereich des Ortsschwerpunktes östlich der B 296 nicht leistungsfähig genug sei, um ohne wesentliche zusätzliche Maßnahmen den zu erwartenden Mehrverkehr aufzunehmen. Daraufhin hat die Verwaltung die Planungsgruppe SSW um eine ergänzende Stellungnahme (Stellungnahme vom 11.04.2024) gebeten, die zusammenfassend zu folgendem Ergebnis kommt:

„Zusammenfassend wird festgestellt, dass die prognostizierte Verkehrszunahme unter dem Aspekt der funktionalen Verträglichkeit des bestehenden Erschließungssystems zu keiner Verschlechterung der bestehenden Verkehrssituation für den Fuß- / Rad- und Kfz-Verkehr führt. Selbst unter den zu Grunde gelegten prognostischen Maximalansätzen bewegen sich die Verkehrsbelastungen weiterhin deutlich unterhalb der in der RAST 06 (Kapitel 5) definierten geringsten Belastungsklasse (<400 Kfz/h). Die bestehenden Fahrbahnbreiten im Zuge der verkehrsberuhigten Sammelstraßen (Zone 30) ermöglichen einen ortsverträglichen Verkehrsablauf. Eventuell bereits bestehende Konflikte – wie beispielsweise unzulässiges Gehwegparken – sind nicht auf die planbedingte begrenzte Verkehrszunahme zurückzuführen.“

Darüber hinaus wurde in den Stellungnahmen der Öffentlichkeit kritisiert, dass die erneute Schallimmissionsprognose des Büros Kurz und Fischer vom 23.11.2023 „die

gleichen Fehler und Lücken aufweise wie die erste“. Die Verwaltung hat auch dieses Büro um eine ergänzende Stellungnahme gebeten (Stellungnahme vom 19.04.2024), in der die in den Stellungnahmen aufgestellten Behauptungen richtiggestellt werden. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass der von der jeweiligen Quelle abgestrahlte Schalleistungspegel nicht mit dem an den Immissionsorten auftretenden Beurteilungspegel übereinstimmt und daher keine falschen Schlüsse gezogen werden dürfen: „Bei den in der Stellungnahme zitierten Pegel handelt es sich um die längenbezogenen Schalleistungspegel L_{WA} der Schallquellen. Dabei handelt es sich um die von der jeweiligen Quelle abgestrahlten längenbezogenen Schalleistungspegel und nicht um die an den Immissionsorten auftretenden Beurteilungspegel. Ein Grenz- oder Richtwertvergleich ist jedoch nur mit letzteren statthaft. In Abschnitt 6.3 i. V. m. der Anlagen 5.1 und 5.2 der Schallimmissionsprognose vom 21.02.2023 sind die jeweils für die Auswirkungen des Bebauungsplans berechneten Beurteilungspegel aufgeführt. Es wird klar und deutlich nachgewiesen, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an der benachbarten schützenswerten Bebauung deutlich unterschritten sind.“

Außerdem werden in den Stellungnahmen die verschiedenen Aufgabenstellungen der Schallimmissionsprognose unzulässiger Weise miteinander vermischt: Die „Einwirkungen durch Verkehrslärm“ und die „Auswirkungen des planbedingten Mehrverkehrs“ können nicht miteinander verglichen werden. Auch die weiteren Einwände werden in der Stellungnahme klargestellt. Hierauf wird verwiesen.

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit haben auch zahlreiche Einzelpunkte aufgegriffen, die der Verwaltungsgerichtshof in seinem Normenkontrollurteil ausdrücklich nicht beanstandet bzw. dazu festgestellt hat, dass keine Fehler der Verwaltung bei der Planung ersichtlich sind. Dazu zählen insbesondere die Stellungnahmen zur Dichte der Bebauung, zur Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds, zur Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes und zur Überschreitung der Orientierungswerte des § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Letztere wurde zwar wegen Verfristung nicht geprüft, ihre Berechtigung ergibt sich aber eindeutig aus der Begründung des Bebauungsplans.

Vielfach wurde auch eine „Gefälligkeitsplanung“ zugunsten der Kreisbau GmbH kritisiert. Eine solche Planung liegt nach Rechtsprechung und Literatur nur dann vor, wenn eine Gemeinde bei ihrer Planung ausschließlich den Wünschen eines einzigen Grundstückseigentümers nachkommt und städtebauliche Gründe völlig außer Acht lässt. Ein städtebaulicher Wettbewerb, der Grundlage dieser Planung war, schließt eine „Gefälligkeitsplanung“ von vornherein aus.

1.5 Satzungsbeschluss

Nach der öffentlichen Auslegung wurden die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange geprüft und Abwägungsvorschläge erarbeitet.

Bis auf wenige Ergänzungen und Klarstellungen in den textlichen und planerischen Festsetzungen, die auf Empfehlungen der Öffentlichkeit aufgenommen wurden, bleibt der Entwurf des Bebauungsplans unverändert. Da die Grundzüge der Planung hierdurch nicht betroffen sind, kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Bezüglich des räumlichen Gestaltungsbereichs wird auf den Lageplan des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.06.2024 verwiesen



Mit dieser Bekanntmachung treten der Bebauungsplan „Schloßblick“ 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 (Verkehrsuntersuchung, Planungsgruppe SSW, Schallimmissionsprognose, Gutachterliche Stellungnahme, Kurz und Fischer, Synopse (Abwägungstabelle) Gemeinde Ammerbuch, Normenkontrollurteil des Verwaltungsgerichtshofs, Fachbeitrag Umweltreport, Planstatt Senner, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Planstatt Senner, Formblatt zur Natura2000 – Vorprüfung zum FFH-Gebiet und Vogelschutzgebiet „Schönbuch“, Planstatt Senner, Biotope Bestand B1, Planstatt Senner, Maßnahmen externer Ausgleichsflächen, Planstatt Senner, Bausubstanz Untersuchung, Umweltconsults Dieck, Erschließungsgutachten, ihb GmbH, Lagepläne städtebaulicher Wettbewerb Planstatt Senner, 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/Oeffentlicher Ordner/ dem aufgefuehrten Link folgen](http://www.ammerbuch.de/Rathaus&Service/OeffentlicherOrdner/dem_aufgefuehrten_Link_folgen) (Benutzer: ammerbuch Passwort: ammerbuch)/ Bauleitplanung_-_Beteiligungsverfahren/ Entringen/ Schloßblick

Der Dateipfad lautet:

[https://my.hidrive.com/share/bxqe9ifdsp#\\$/Bauleitplanung_-_Beteiligungsverfahren/Schlo%C3%9Fblick](https://my.hidrive.com/share/bxqe9ifdsp#$/Bauleitplanung_-_Beteiligungsverfahren/Schlo%C3%9Fblick)

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 steht Ihnen Frau Fuhrer vom Bauamt unter der Telefonnummer 07073 9171-7315 zur Verfügung.

Ammerbuch, den 16.07.2024
Christel Halm
Bürgermeisterin
Gemeinde Ammerbuch