signiert von:
dtr1000073:PN
am: 29.11.2023
mit:
digiSeal®
by secrypt

Öffentliche Bekanntmachung

über den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans und Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
für den Bereich „In der Au – östlicher Teil, 5. Änderung“ in Ammerbuch-Pfäffingen,
wurde in öffentlicher Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Ammerbuch am 23.10.2023, für den Teilbereich Flurstück Nummer 115/3, Teilbereich MU 2, gem. § 14 (1) BauGB, der nachfolgende Aufstellungsbeschluss beschlossen:

Satzung der Gemeinde Ammerbuch:

Über den Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanentwurfs

5. Änderung „In der Au – östlicher Teil“

In Ammerbuch, Gemarkung Pfäffingen

Über eine Veränderungssperre für das Plangebiet „In der Au – ‚östlicher Teil‘ 5. Änderung, Teilbereich MU 2, Grundstück Flurstück Nr. 115/3“

§ 1 Anordnung der Veränderungssperre

Für das in § 2 bezeichnete Gebiet (räumlicher Geltungsbereich) besteht eine Veränderungssperre.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst das Grundstück Flurstück Nr. 115/3, Nagolder Straße im Ortsteil Ammerbuch-Pfäffingen. Der Geltungsbereich dieser Satzung ist im Lageplan vom 13.09.2021 als Gebiet MU 2 dargestellt.

§ 3 Inhalt und Rechtswirkungen der Veränderungssperre

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,

2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

§ 4 Ausnahmen

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft. Die Geltungsdauer richtet sich nach § 17 BauGB.

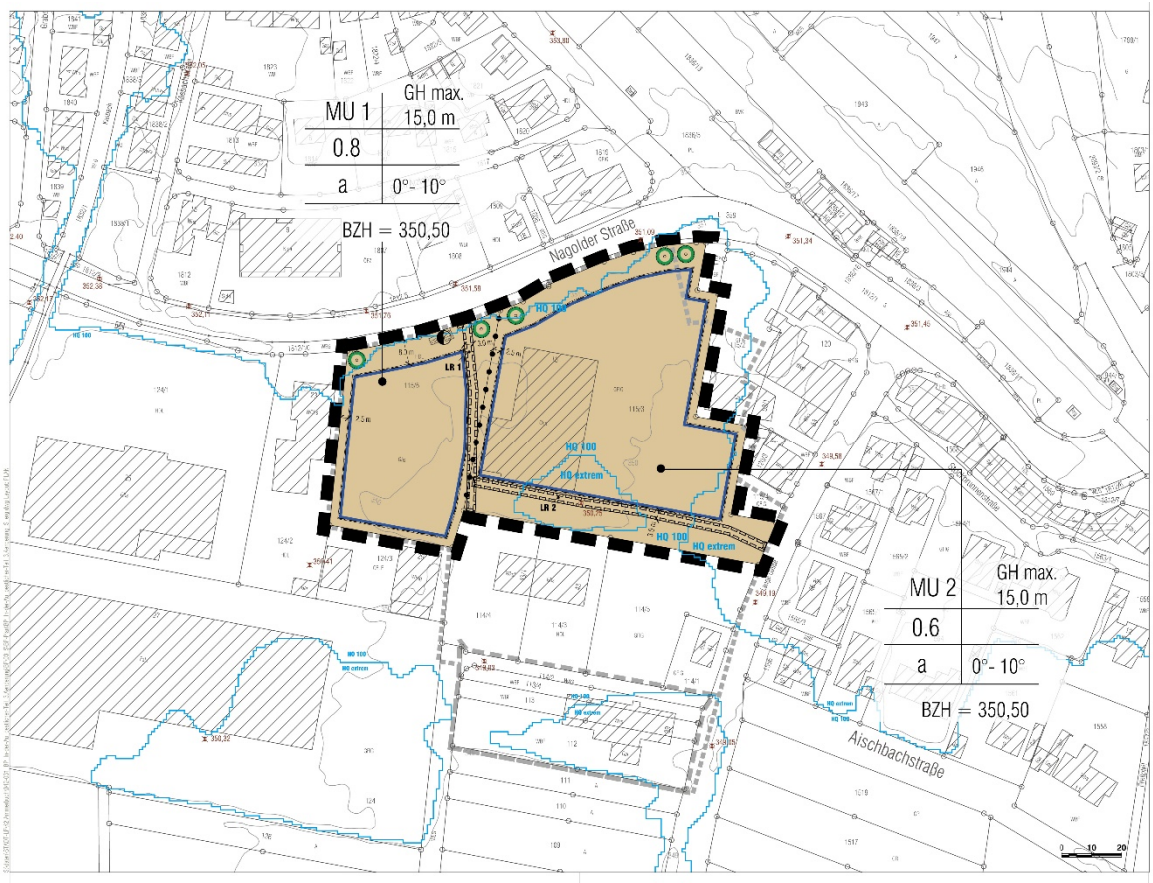
Hinweis:

Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung oder aufgrund der Gemeindeordnung zustande gekommen sind, gelten ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen.

Dies gilt nicht, wenn

1. Die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,

2. Der Bürgermeister den Beschluss nach § 43 Gemeindeordnung wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Rechtsaufsichtsbehörden den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich oder elektronisch gelten gemacht worden sind.



Gesichert werden soll insbesondere, dass in dem Planbereich keine der Regionalplanung wiedersprechenden Einzelhandelsgroßprojekte oder Einzelhandelsagglomerationen entstehen.

Der bestehende Bebauungsplan „In der Au ‚östlicher Teil' " in Ammerbuch-Pfäffingen in der Fassung der 4. Änderung wurde in Zusammenarbeit mit dem Regierungspräsidium Tübingen, dem Landratsamt Tübingen, dem Regionalverband Neckar-Alb, einem Planungsbüro und zwei Rechtsanwälten erarbeitet. Hintergrund war, einen rechtssicheren Bebauungsplan auf den Weg zu bringen, der den Zielen der Raumordnung vollumfänglich entspricht. Durch eine Bauvoranfrage vom 21.06.2023 hat sich nun erneut gezeigt, dass dies nicht der Fall ist, weil er das Entstehen einer Einzelhandelsagglomeration im Sinne des Plansatzes 2.4.3.2 Abs. 3 i. V. m. Abs. 8 des Regionalplans zulässt, obwohl eine solche Einzelhandelsagglomeration in Ammerbuch-Pfäffingen gem. 2.4.3.2 Abs. 3 i.V.m. Abs. 8 des Regionalplans unzulässig ist und der Ausnahmetatbestand des Plansatzes 2.4.3.2 Abs. 4 des Regionalplans nicht eingreift, weil das Entstehen einer solchen Einzelhandelsagglomeration angesichts des Einzelhandelsbesatzes entlang der Nagolder Straße weder zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung geboten ist, noch der Standort in einem Verdichtungsraum liegt und mit einem Siedlungsbereich eines höherrangig zentralen Ortes zusammengewachsen ist.

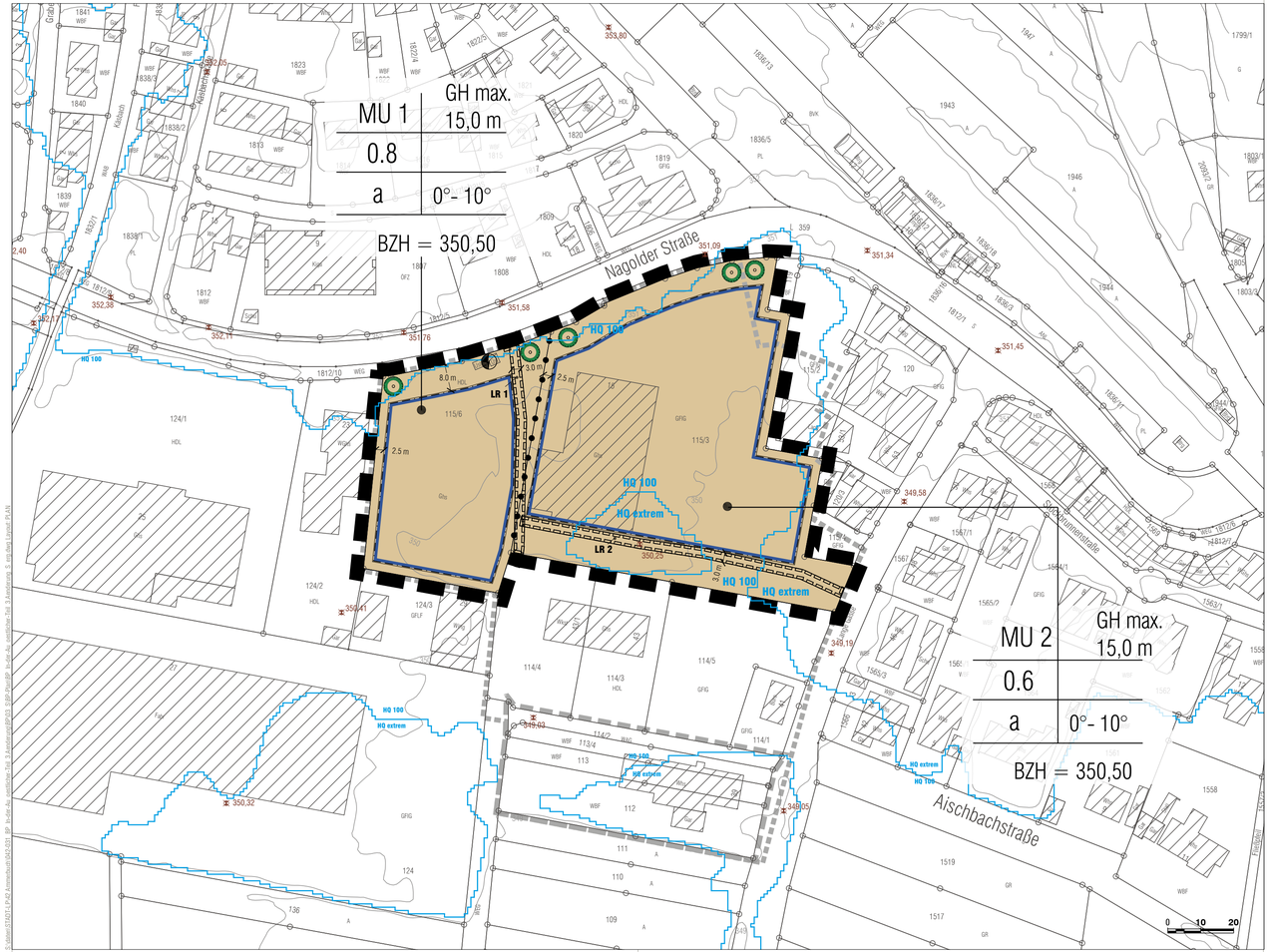
Demzufolge besteht gem. § 1 Abs. 4 BauGB die Verpflichtung, den Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Dabei muss sichergestellt werden, dass auf der Grundlage des neuen Bebauungsplans die Errichtung und Erweiterung Einzelhandelsagglomerationen unzulässig sein wird. Dass diese Vorgaben der Regionalplanung rechtmäßig sind und durch die Bauleitplanung verwirklicht werden können, hat der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg mehrfach, unter anderem in seinem Beschluss vom 18.05.2016 festgestellt, wo der Verwaltungsgerichtshof ausführt:

„Der Antragstellerin stehen unterschiedliche städtebauliche Planungsinstrumente zur Verfügung, um das Agglomerationsverbot umzusetzen. So kann die Antragstellerin in dem Bebauungsplangebiet Einzelhandel generell gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausschließen oder bestimmte sortimentsbezogene Beschränkungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO festsetzen; ein Baugebiet kann insbesondere auch nach der Art der baulichen Nutzung räumlich nach unterschiedlichen Arten/Unterarten des Einzelhandels nach § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO gegliedert werden. Schließlich kann mittelbar durch die Festlegung der überbaubaren Flächen in Kombination mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung auch die zulässige Größe der Einzelhandelsbetriebe gesteuert werden. Es ist dem Planungsermessen der Antragstellerin überlassen, für welche der aufgezeigten Möglichkeiten sie sich entscheidet."

Wird der Bebauungsplan nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst, droht der Erlass eines Planungsgebots. Kommt die Gemeinde dem Planungsgebot nicht nach, wird dieses durch die Rechtsaufsichtsbehörde gem. § 21 Abs. 2 LplG i.V.m. § 123 Gemeindeordnung im Wege der Ersatzvornahme vollstreckt. Dies führte dazu, dass nicht die Gemeinde, sondern die Rechtsaufsichtsbehörde den Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung angepasst aufstellen würde. Der Gemeinde wäre das Bebauungsplanaufstellungsverfahren gem. § 123 Gemeindeordnung aus den Händen genommen. Gleichwohl hätte die Gemeinde die Kosten der Ersatzvornahme, insbesondere des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens zu tragen. Dies sollte gerade vor dem Hintergrund abgewendet werden, dass aus der Mitte des Gemeinderats geäußert wurde, im Zuge eines Bebauungsplanaufstellungsverfahrens über die Gewichtung der Nutzungsart „Wohnen" erneut nachzudenken, um so dem Ziel einer modernen Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten und

Einkaufen näherzukommen. Vor diesem Hintergrund dient die Aufstellung des Bebauungsplans „In der Au ‚östlicher Teil' – 5. Änderung" nicht nur der Herstellung rechtmäßiger Zustände, sondern bietet auch die Gelegenheit zur Anpassung an die durch die Corona-Pandemie, die Klimakrise und die Zinswende veränderten Lebensumstände.

Ammerbuch, den 24.10.2023
gez. Christel Halm, Bürgermeisterin



Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

MU — Urbanes Gebiet
(§ 6a BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

BZH = 350,50 — Bezugshöhe in Metern ü. NN
(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

GH_{max} — Höhe baulicher Anlagen: maximale Gebäudehöhe
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

0.8 — Grundflächenzahl
(§ 19 BauNVO)

Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a — abweichende Bauweise

überbaubare Grundstücksflächen
nicht überbaubare Grundstücksflächen
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Zweckbestimmung Elektrizität

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Pflanzverpflichtung 1 (pv 1) - Einzelbäume

Sonstige Planzeichen

LR — Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedl. Art und Maß baulicher Nutzung
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

0°- 10° — Dachneigung

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften

Nachrichtliche Übernahme

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

HQ extrem / HQ 100 — Hochwassergefahrenkarte, Überflutungsflächen, HQ 100 und HQ extrem (Quelle: LUBW, abgerufen: 2021)

Hinweise

Bestandshöhenlinien

352.11 — Bestandshöhen Gelände/Straße

10.9 m — Bemaßung in ca.-Werten, unverbindlich

Grenze des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "In der Au - östlicher Teil, in Kraft getreten am 01.07.1993

Grenze des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "In der Au - östlicher Teil" 2. Änderung, ausgefertigt am 16.06.2010

Beispiel Nutzungsschablone

MU	GH max.
0.8	
a	0°- 10°
BZH	

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	maximale Gebäudehöhe
Grund-flächenzahl	
Bauweise	Dachneigung
Bezugshöhe in Metern ü.NN	

Gesetzliche Grundlagen:

BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist .

BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

PlanzV vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

LBO in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) geändert worden ist.

Fläche	ca. 1.0 ha
Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat: § 2 Abs. 1 BauGB	24.09.2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: § 2 Abs. 1 BauGB	04.10.2018
Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat: § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	12.07.2021
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung: § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	15.07.2021
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs: § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	23.07.2021 - 24.08.2021
Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange: § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB	19.07.2021 - 24.08.2021
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans: § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	13.09.2021
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften: § 74 Abs. 1 u. 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	13.09.2021
Hiermit wird bestätigt, dass dieser zeichnerische Teil dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung). Ammerbuch, den Christel Halm, Bürgermeisterin	20.09.2021
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	23.09.2021
Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	23.09.2021

Maßstab im Original: 1:1.000
Planformat im Original: 780 x 297 mm
Koordinatensystem: ETRS89 / UTM

Gemeinde AMMERBUCH

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "In der Au - östlicher Teil, 3. Änderung"

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

vom 13.09.2021 erg.

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart
Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22
www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de