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

Gemeinde Amme

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, 6. Änderung“ in Ammerbuch-Pfäffingen,
wurde in öffentlicher Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Ammerbuch am 20.11.2023, gem. § 14 (1) BauGB, der nachfolgende Aufstellungsbeschluss beschlossen:

Satzung der Gemeinde Ammerbuch:

Über den Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanentwurfs

6. Änderung „In der Au – östlicher Teil“

In Ammerbuch, Gemarkung Pfäffingen

Über eine Veränderungssperre für das Plangebiet „In der Au – ‚östlicher Teil‘ 6. Änderung“.

§ 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 die Grundstücke Flurstück Nr. 115/3 und 115/6, 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

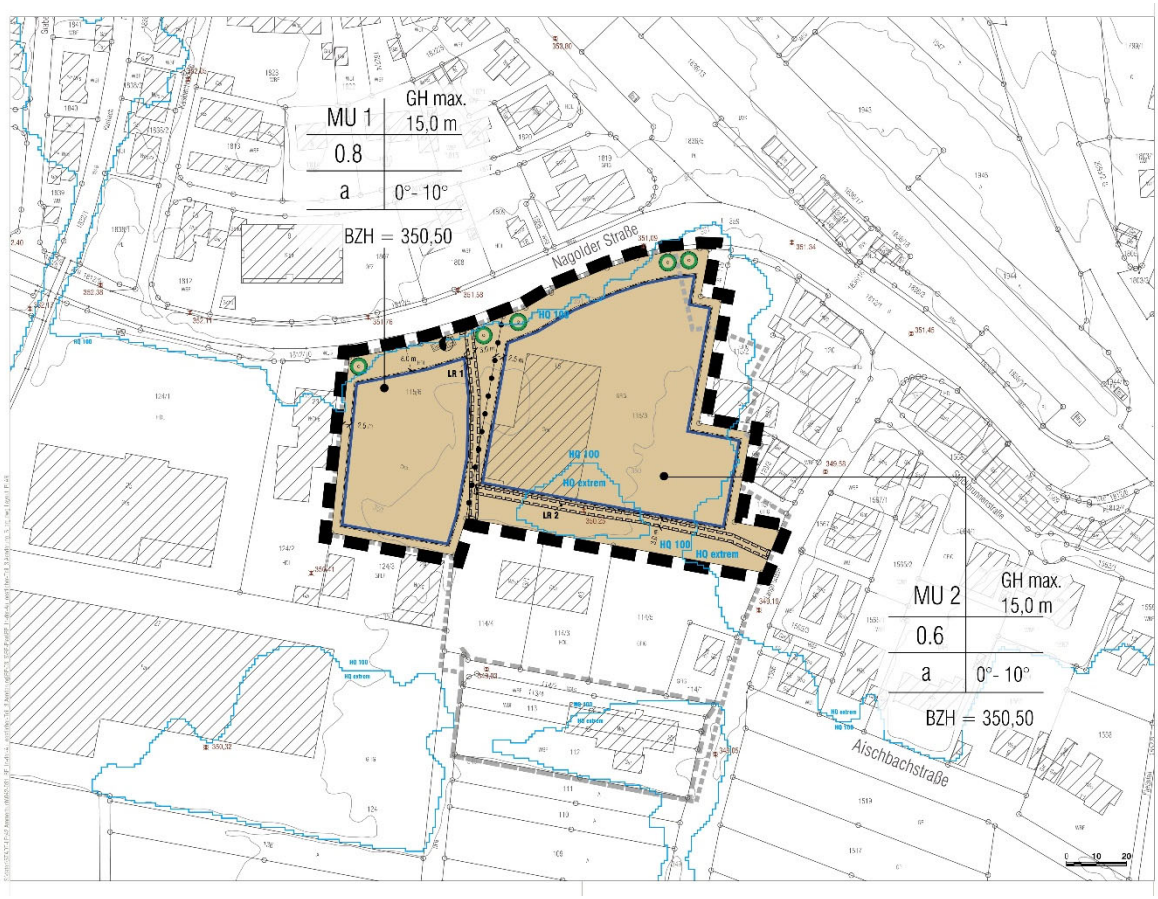
Diese Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft. Die Geltungsdauer richtet sich nach § 17 BauGB.

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.



Aufgrund dieser Vorgaben hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 23.10.2023 die Beschlüsse zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplans und zum Erlass einer Veränderungssperre gefasst. Allerdings hat er dabei – entgegen dem Vorschlag des Regionalverbands – nicht den gesamten Bereich des Bebauungsplans, sondern nur den Teilbereich MU 2 (Flst. Nr. 115/3) in die Beschlüsse mit einbezogen. Grund dafür war u. a. die Einschätzung der Verwaltung, dass im anderen Bereich MU 1 (Flst. Nr. 115/6) kein Verstoß gegen die Ziele des Regionalplans zu erwarten oder zumindest dieser Verstoß sehr unwahrscheinlich sei. Hintergrund dafür ist die Tatsache, dass der dortige Eigentümer und sein Architekt ihre schon damals ausführlich ausgearbeiteten Pläne in schwierigen Verhandlungen mit der Verwaltung, die bereits am 16.03.2022 begonnen hatten, immer wieder geändert und ergänzt haben, bis hin zur Planung für die Bauvoranfrage. Der Gemeinderat hat daraufhin in seiner Sitzung am 24.07.2023 sein Einvernehmen zu den noch notwendigen Befreiungen erteilt. Schließlich hat das Landratsamt am 09.08.2023 einen positiven Bauvorbescheid mit allen notwendigen Befreiungen und Auflagen und der Zurückweisung aller Nachbareinwendungen zu der inzwischen sehr detailliert ausgearbeiteten Planung für zwei Wohngebäude und ein Gewerbegebäude erlassen. Eine aktuelle Nachfrage beim Architekten hat ergeben, dass die Genehmigungsplanung dort schon weit fortgeschritten ist und bereits die Ausschreibung für einen Generalunternehmer vorbereitet wird.

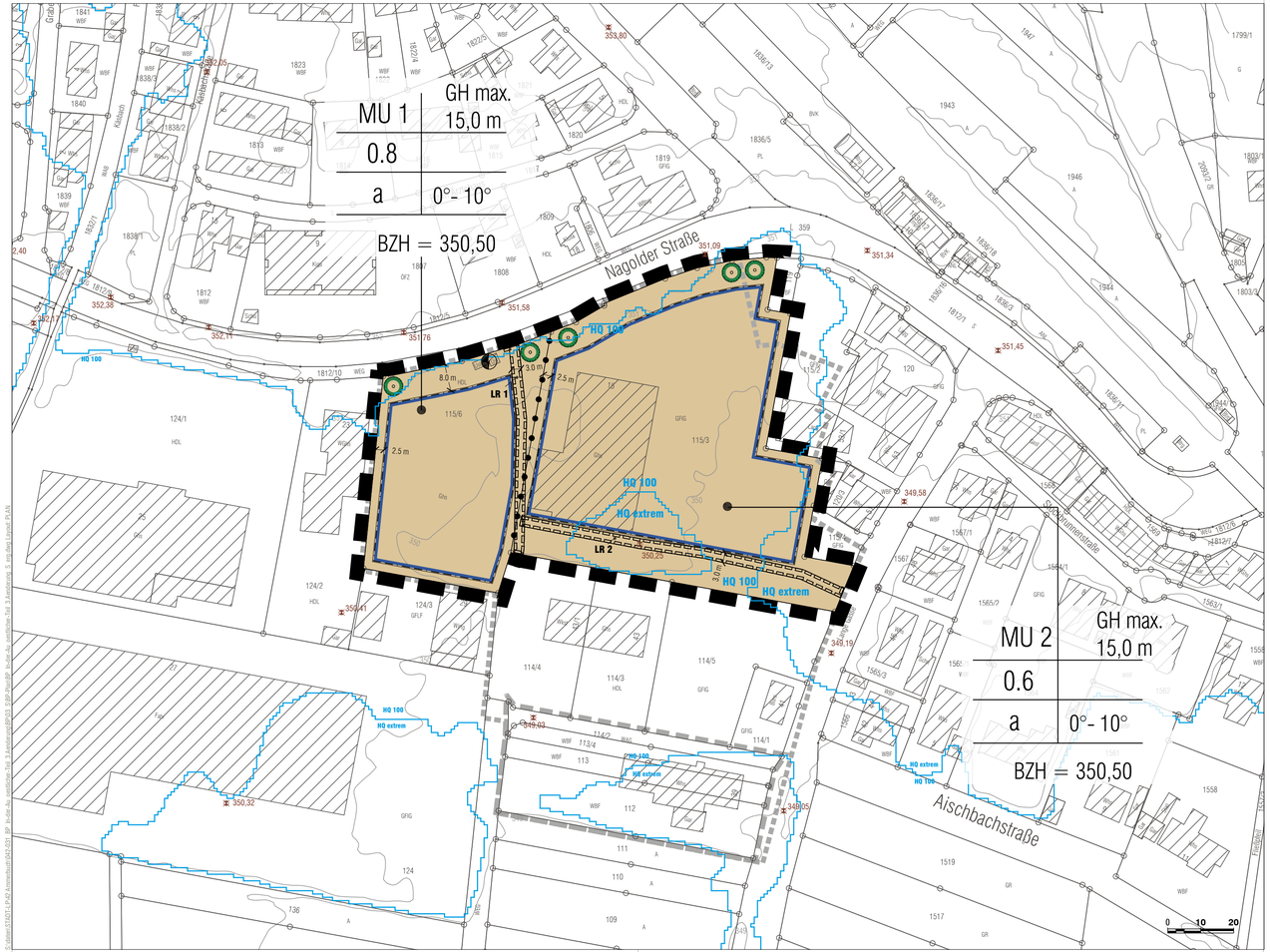
Dennoch hat der Regionalverband am 25.10.2023 ein Planungsgebot erlassen mit der Verpflichtung für die Gemeinde, den gesamten Bebauungsplan „In der Au, östlicher Teil“ an die Ziele der Raumordnung anzupassen, eine Veränderungssperre zu erlassen und eine Zurückstellung von Genehmigungsanträgen zu beantragen, bis eine Veränderungssperre in Kraft tritt. Die Ausdehnung auf den gesamten Bereich des Bebauungsplans begründet der Regionalverband damit, dass auch im Baugebiet MU 1 trotz des positiven Bauvorbescheids weiterhin die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben zulässig ist, die dann, zusammen mit Einzelhandelsbetrieben im Baugebiet MU 2, eine unzulässige Einzelhandelsagglomeration bilden würden. Diese Argumentation trifft zu: Will man alle nur möglichen Fallgestaltungen, die dem Regionalplan widersprechen, ausschließen, müssen sich die Anpassung und die Veränderungssperre auf das gesamte Plangebiet beziehen. Daher ist die Verwaltung bereit, dem Planungsgebot zu folgen, auch wenn die Befürchtungen des Regionalverbands zum MU 1 aus ihrer Sicht eher theoretischer Natur sind.

Planungsgebot und Veränderungssperre beeinträchtigen die geplante Bebauung auf MU 1 nicht. Ein positiver Bauvorbescheid wirkt wie eine Baugenehmigung und setzt sich auch gegen eine Veränderungssperre durch.

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 würde dazu führen, dass nicht die Gemeinde, sondern die Rechtsaufsichtsbehörde den Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung angepasst aufstellen würde. Der Gemeinde wäre das Verfahren zur Aufstellung des Bauungsplans gem. § 123 Gemeindeordnung aus den Händen genommen. Gleichwohl hätte die Gemeinde die Kosten der Ersatzvornahme und insbesondere auch des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens zu tragen.

Dies sollte vor allem vor dem Hintergrund abgewendet werden, dass der Gemeinderat in seiner Sitzung am 23.10.23 unter TOP 4 (Veränderungssperre) beschlossen hat, dass im Teilgebiet MU 2 Wohnen und Gewerbe verwirklicht werden sollen. Dieser positive Planungswille sollte durch den Gemeinderat (und nicht durch die Rechtsaufsichtbehörde) umgesetzt werden.

Ammerbuch, den 21.11.2023
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