signiert von:
dtr1000073:PN
am: 17.01.2024
mit:
digiSeal® by secrypt
SSK:426075

Amtsblatt der Gemeinde Ammerbuch

Gemeinde Ammerbuch, Kirchstraße 6, 72119 Ammerbuch www.ammer

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

Termin für die Veröffentlichung: 18.01.2024

Rubrik: Amtliche Bekanntmachungen

Bebauungsplan „Schloßblick“ in Ammerbuch-Entringen
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Ammerbuch hat am 15.01.2024 in öffentlicher Sitzung aufgrund von § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, für den Bereich „Schloßblick“ in Ammerbuch-Entringen einen Bebauungsplan aufzustellen.

1. Sachdarstellung und Begründung

1.1 Vorgeschichte

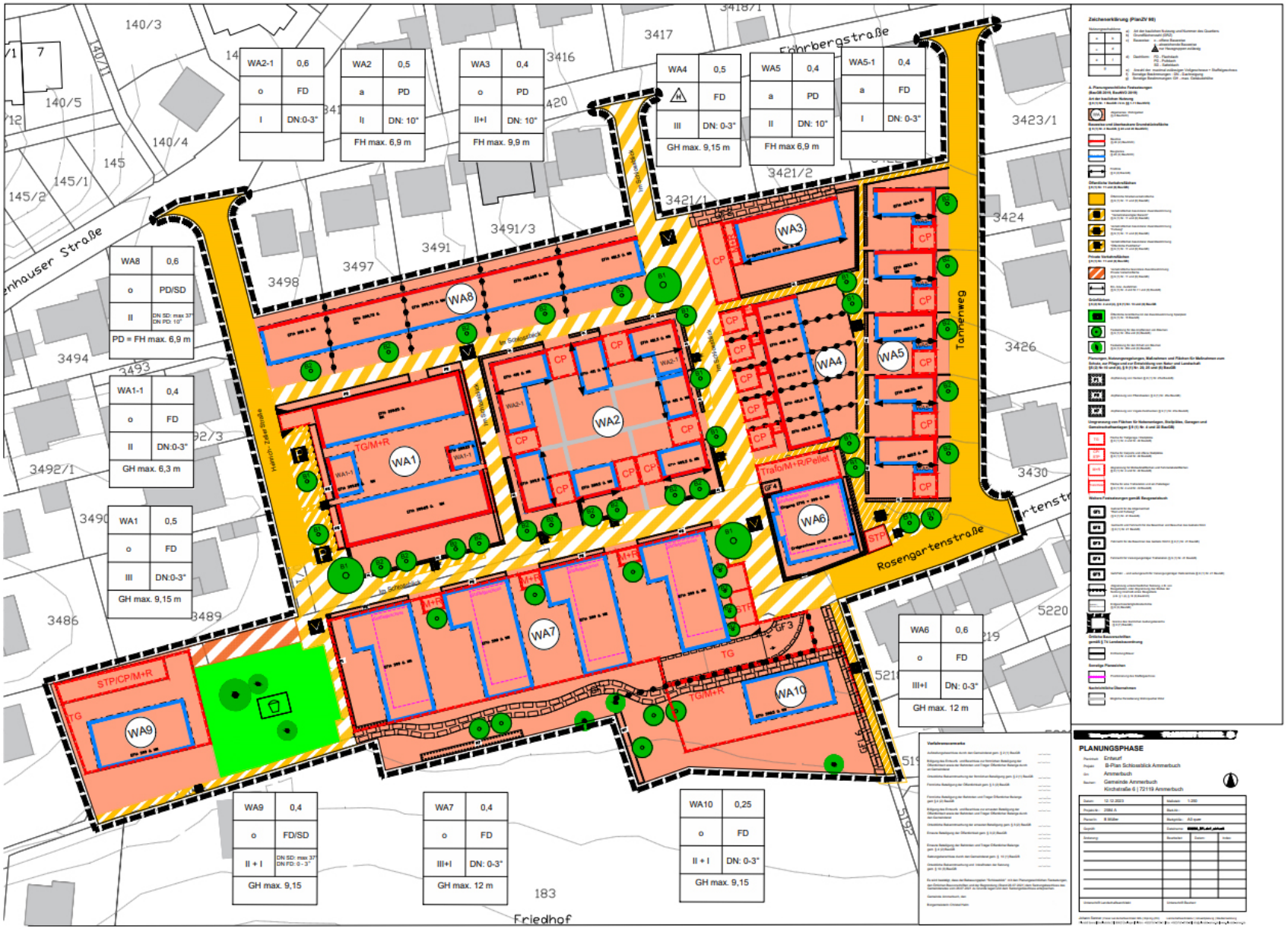
Zur Vorgeschichte und zur Erforderlichkeit der Planung wird auf die Bezugsvorlage GR-133-2020 vom 19.10.2020 verwiesen. Diese ist über das Ratsinformationssystem einsehbar: https://ammerbuch.ris-portal.de/web/ratsinformation/startseite
Die dort aufgeführten Ziele und die Argumente, die für die Planung sprechen, gelten bis heute unverändert.
Der am 26.07.2021 beschlossene Bebauungsplan “Schloßblick“ wurde durch Urteil des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg vom 25.05.2023 für unwirksam erklärt.
Zur Begründung verweist der Verwaltungsgerichtshof auf einen Verfahrensfehler, der dadurch entstanden sei, dass die verkehrlichen Auswirkungen des Bebauungsplans nichtzutreffend ermittelt und bewertet worden seien. Das Neubaugebiet löse für die Nachbarschaft einen mehr als nur bagatellartigen Verkehr aus, der nachteilige Lärmauswirkungen erwarten lasse. Die dazu in der Abwägungstabelle getroffene Aussage, dass 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 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImschV) erwarten lasse, hätte durch weitere Ermittlungen und Bewertungen des Verkehrslärms noch vor dem Satzungsbeschluss untermauert werden müssen. Die erst während des Normenkontrollverfahrens eingereichte Schallimmissionsprognose des Büros Kurz und Fischer vom 21.02.2023 wurde erst nach dem Satzungsbeschluss erstellt und könne deshalb nicht berücksichtigt werden. Nach Auffassung des Verwaltungsgerichtshofs hat der Verfahrensfehler auch das Ergebnis des Verfahrens beeinflusst.
Die Verwaltung hat auf diese Kritikpunkte reagiert und die Lärmimmissionen, die aufgrund des zusätzlichen Verkehrs im Gebiet „Schloßblick“ zu erwarten sind, durch das Büro Kurz und Fischer erneut untersuchen lassen. Grundlage dafür war eine neue, ergänzende Verkehrsuntersuchung der Planungsgruppe SSW, die auch schon - soweit bekannt - die inzwischen konkretisierten Planungen in den einzelnen Teilgebieten einbezogen hat.
Der Verwaltungsgerichtshof hat wegen der fehlenden Verkehrslärmuntersuchung den Bebauungsplan für unwirksam erklärt. Er hat aber auch die bisherige Planung in wesentlichen Punkten bestätigt und alle anderen Kritikpunkte der Kläger zurückgewiesen.

So wurden die weiteren Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung, wonach das bestehende Straßennetz, das zusätzliche Fahrtenaufkommen ohne weiteres bewältigen könne und das Straßennetz leistungsfähig genug sei, nicht in Frage gestellt.

Der ruhende Verkehr werde fehlerfrei berücksichtigt. Auch das planerische Konzept, wonach die geplante Bebauung angemessen auf die Umgebung reagiere und gleichzeitig eine hohe Dichte erzielt werde, sei nachvollziehbar begründet. Die Belange der Baukultur und die Gestaltung des Ortsbilds seien insgesamt richtig ermittelt und bewertet worden. Der Verwaltungsgerichtshof hat auch ausdrücklich bestätigt, dass der Bebauungsplan für die städtebauliche Entwicklung erforderlich sei. Zitat: „Nach Aufgabe der Schulnutzung soll auf dem dortigen Gelände ein neues, hochwertiges Wohnquartier mit Blick auf das Schloss entstehen. Damit verfolgt die Gemeinde legitime städtebauliche Zielsetzungen.“ Den weiteren Kritikpunkt der Kläger, wonach die Festsetzungen des Bebauungsplans zu Wertminderung Ihres Grundeigentums führen, wies der Verwaltungsgerichtshof ebenso zurück wie die Behauptung der Kläger, dass sie einen Anspruch auf die Beibehaltung des bestehenden planungsrechtlichen Zustands hätten.

1.2 Weiteres Verfahren

Vor diesem Hintergrund wird die Verwaltung den Bebauungsplan „Schloßblick“ in weitgehend unveränderter Form bis zum Auslegungsbeschluss vorlegen und durch die vom Verwaltungsgerichtshof geforderten Untersuchungen ergänzen.
Im vereinfachten Verfahren kann auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet werden. Nachdem beim bisherigen Bebauungsplan „Schloßblick“ so verfahren wurde, besteht kein Anlass, dies zu ändern.
Ebenso kann auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung verzichtet werden. Sinn und Zweck der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung sind die Informationen über allgemeine Ziele und Auswirkungen der Planung und die Erörterung möglicher Lösungen. Diese Zwecke wurden bereits in einem umfangreichen und lange dauernden Beteiligungsverfahren zum bisherigen Bebauungsplan „Schloßblick“ erreicht. Da sich der neue Bebauungsplan kaum vom bisherigen Bebauungsplan unterscheidet, ist eine erneute frühzeitige Beteiligung aus Sicht der Verwaltung entbehrlich.


Führbergstraße
Tannenweg
Rosengartenstraße
Friedhof
WA1
WA2
WA3
WA4
WA5
WA6
WA7
WA8
WA9
WA10
WA2-1 | 0,6 | o | FD | I | DN:0-3°
WA2 | 0,5 | a | PD | II | DN: 10° | FH max. 6,9 m
WA3 | 0,4 | o | PD | II+I | DN: 10° | FH max. 9,9 m
WA4 | 0,5 | III | FD | DN: 0-3° | GH max. 9,15 m
WA5 | 0,4 | a | PD | II | DN: 10° | FH max 6,9 m
WA5-1 | 0,4 | a | FD | I | DN: 0-3°
WA8 | 0,6 | o | PD/SD | II | DN SD: max 37° DN PD: 10° | PD = FH max. 6,9 m
WA1-1 | 0,4 | o | FD | II | DN:0-3° | GH max. 6,3 m
WA1 | 0,5 | o | FD | III | DN:0-3° | GH max. 9,15 m
WA6 | 0,6 | o | FD | III+I | DN: 0-3° | GH max. 12 m
WA9 | 0,4 | o | FD/SD | II + I | DN SD: max 37° DN FD: 0 - 3° | GH max. 9,15
WA7 | 0,4 | o | FD | III+I | DN: 0-3° | GH max. 12 m
WA10 | 0,25 | o | FD | II + I | DN: 0-3° | GH max. 9,15
TG/M+R
Trafo/M+R/Pellet
STP/CP/M+R
PLANUNGSPHASE
Entwurf
B-Plan Schloßblick Ammerbuch
Ammerbuch
Gemeinde Ammerbuch
Kirchstraße 6 | 72119 Ammerbuch

Durch den Aufstellungsbeschluss wird das Verfahren eingeleitet.

Sämtliche Gutachten werden erst mit dem Auslegungsbeschluss ausgelegt und können anschließend auf unserer Homepage www.ammerbuch.de oder bei der Gemeinde Ammerbuch eingesehen werden.

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

Gemeindeverwaltung Ammerbuch - Bauamt