

Amtsblatt der Gemeinde Ammerbuch

Gemeinde Ammerbuch, Kirchstraße 6, 72119 Ammerbuch

www.ammerbuch.de

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

SSK:467429

Termin für die Veröffentlichung:

12.09.2024

Rubrik: Amtliche Bekanntmachungen

Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans "Hottenberg-West" in Ammerbuch-Poltringen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 09.09.2024 über die Abwägungen sowie über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beraten.

1.1 Bisheriges Verfahren

Der ursprüngliche Bebauungsplan "Hottenberg-West" war am 16.01.2023 auf der Grundlage des § 13 b BauGB als Satzung beschlossen worden. Am 18.07.2023 hat das Bundesverwaltungsgericht § 13 b BauGB wegen Verstößen gegen das Europarecht für unanwendbar erklärt. Beanstandet wurde, dass im planungsrechtlichen Außenbereich nicht von vornherein erheblichen Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden könnten. Daher müssten die Bebauungspläne im Außenbereich nach europäischem Recht eine Umweltprüfung durchgeführt und Umweltbericht erstellt werden. Bebauungspläne ohne Umweltprüfung und Umweltbericht, wie der ursprüngliche Bebauungsplan "Hottenberg-West", sind demnach von Anfang an unanwendbar.

Daraufhin hat die Gemeinde die Vorarbeiten zum sogenannten Regelverfahren eingeleitet und dies auch nach außen kommuniziert. Durch das neue Verfahren soll ein rechtmäßiger Bebauungsplan herbeigeführt werden. Dessen ungeachtet hat der BUND Baden-Württemberg am 21.02.2024 einen Normenkontrollantrag beim Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg mit dem Ziel gestellt, den (alten) Bebauungsplan "Hottenberg-West" aufzuheben und, wie die Verwaltung zuvor bereits klargestellt hat, dass dieser Bebauungsplan nicht mehr umgesetzt werden soll.

Am 17.06.2024 hat der BUND die Normenkontrollklage für erledigt erklärt.

Bereits zuvor, am 06.05.2024 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den neuen Bebauungsplan "Hottenberg-West" gefasst und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Mit dem künftigen Beschluss des neuen Bebauungsplans "Hottenberg-West" wird der alte Bebauungsplan automatisch außer Kraft treten.

1.2 Erforderlichkeit der Planung, Ziele und Zwecke der Planung

Nach wie vor ist die Aufstellung des Bebauungsplans "Hottenberg-West" für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in Ammerbuch und speziell im Ortsteil Poltringen erforderlich. Dies ergibt sich daraus, dass ein erheblicher und noch wachsender Bedarf an Wohnraum besteht. Dieser Bedarf kann nicht, wie vielfach behauptet wird, durch eine verstärkte bauliche Entwicklung von Grundstücken im Innenbereich gedeckt werden. Die Gemeinde hat nahezu keine Zugriffsmöglichkeiten auf Baugrundstücke in privater Hand.

Die bisher entwickelten Bebauungspläne "Beim Schloßblick", "Bei der Altinger Schule" und "Wolfsberg III Süd" reichen nicht aus, um den Wohnungsbedarf in Ammerbuch zu decken. Aus der Wohnflächenberechnung ergibt sich, dass diese Bebauungspläne gerade einmal 6,11 ha Wohnflächenbedarf abdecken, während der gesamte Bedarf 14,08 ha beträgt, sodass 7,97 ha offenbleiben.

Durch "Hottenberg-West" werden davon nur 1,28 ha beansprucht. Trotz dieser geringen Fläche bietet dieser Bebauungsplan Wohnraum für maximal 162 Bewohnerinnen und Bewohner und für 76 Wohneinheiten. Für alle vorgesehenen Hausformen sind bis zu vier Wohneinheiten möglich, sodass auch zahlreiche Mehrfamilienhäuser entstehen könnten. Im Bereich mit drei möglichen Vollgeschossen ist die Anzahl der Wohneinheiten nicht beschränkt.

1.3 Plankonzeption, neue Inhalte des Bebauungsplans

Das nunmehr eingeleitete Regelverfahren löst das § 13 b – Verfahren des früheren Bebauungsplans "Hottenberg-West" ab. Im Zuge des Regelverfahrens wurde nicht nur der Wohnflächenbedarf und damit die Erforderlichkeit des neuen Bebauungsplans "Hottenberg-West" neu begründet, sondern auch dessen Inhalte an die Erfordernisse der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts angepasst.

Der **Planbereich** wurde geringfügig verändert, er umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha (vorläufiger Stand) und die Flurstücke 3021 teilw., 3025 teilw., 3028, 3028/1, 3028/2, 3028/3, 3028/4, 3028/5, 3028/6, 3028/7, 3028/8, 3028/9, 3028/10, 3028/11, 3028/12, 3028/13, 3028/14, 3028/15, 3028/16, 3028/17, 3028/18, 3028/19, 3028/20, 3028/21, 3028/22, 3028/23, 3028/24, 3028/25, 3028/26, 3028/27 teilw.

Wegen nicht zu klärender Eigentumsverhältnisse wurde das Weggrundstück Flurstück Nr. 3025/5 aus dem bisherigen Planbereich herausgenommen. Ersatzweise wird der Fußweg auf der direkt danebenliegenden Retentionsfläche in 2m Breite ausgewiesen.

Der Geltungsbereich orientiert sich an den aktuell berechneten Flurstücksgrenzen.

Auch die **Plankonzeption** bleibt weitgehend unverändert:

Die Bebauung mit Einzelhäusern, Doppelhäusern, einer Ketten-Hausgruppe, Mehrfamilienhäusern in terrassierter bzw. gestaffelter Form und die verkehrliche Erschließung werden durch die Festsetzungen der überbaubaren Bereiche, der Höhe, der Geschossigkeit sowie der Dachgestaltung definiert. Für die Freiflächen werden Pflanzgebote festgesetzt.

Völlig neu ist der inzwischen vollständig fertiggestellte Umweltbericht mit **Umweltprüfung und Grünordnungsplan**.

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die maßgeblichen Schutzgüter

- Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Landschaft
- Kultur und Sachgüter

sowie die Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels und für die Risiken von schweren Unfällen und Katastrophen untersucht. Der Bericht wird durch eine Eingriffs- Ausgleichsbilanz ergänzt.

Durch die Ausweisung des Bebauungsplans "Hottenberg-West" kommt es zu Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds, die durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht ausreichend reduziert werden können, sodass Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Insgesamt werden 19 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation von erheblichen Beeinträchtigungen entwickelt. Der Umweltbericht zieht dazu folgendes Fazit:

"Durch die Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen auf das unbedingt erforderliche Maß gesenkt. Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen werden durch planinterne sowie durch planexterne Maßnahmen im Bereich der Gemeinde Ammerbuch vollständig kompensiert".

Eine ausführliche Darstellung der Untersuchungen, der Eingriffs- Ausgleichsbilanz und der vorgeschlagenen Maßnahmen ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Damit im Zuge des Bebauungsplanverfahrens die immissionsschutzrechtlichen Belange des Verkehrslärms abgewogen werden können, hat die Verwaltung die Planungsgruppe SW mit einem Verkehrsgutachten und das Ingenieurbüro Dr. Dröscher mit einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt.

Aufgrund des Hinweises eines Bürgers in der frühzeitigen Beteiligung wurde das Verkehrsgutachten nochmals aktualisiert, da das ursprüngliche Gutachten vom 15.01.2024 die in der später erstellten Begründung zum Bebauungsplan errechnete neue Einwohnerbilanz noch nicht berücksichtigen konnte.

Das aktualisierte Gutachten geht nunmehr von 140 bis 430 KFZ-Fahrzeugen pro Werktag aus (Bewohner-, Besucher- und Lieferverkehr) und hält die geplanten Erschließungsstraße für geeignet, die zusätzlichen Verkehrsmengen ohne negative Auswirkungen aufzunehmen.

Aufgrund der Überschreitung von 200 Fahrtbewegungen pro Tag wird aber eine Untersuchung der schalltechnischen Auswirkungen des Verkehrslärms empfohlen.

Auch die schalltechnische Untersuchung wurde aufgrund der erhöhten Verkehrszahlen aktualisiert und an die Verkehrsuntersuchung angepasst. Sie gelangt zu folgendem Ergebnis:

"Im vorliegenden Fall sind die (kumulativ geltenden) Kriterien gemäß (der hilfsweise herangezogenen) Ziff. 7.4 TA Lärm nicht erfüllt und es sich für die Planung keine organisatorischen Maßnahmen zur Minderung der Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich."

In den Planungsrechtlichen Festsetzungen wurden die Rechtsgrundlagen aktualisiert und die Maßnahmen aus dem Umweltbericht mit aufgenommen.
Die Örtlichen Bauvorschriften werden durch die Errichtung eines Retentionsbeckens zur Rückhaltung des Niederschlagwassers auf den Teilflächen der Flurstücke Nr. 3026/3, 3026/2 und 3026/1 ergänzt.



Der Bebauungsplanentwurf vom 22.08.2024, sowie die Entwürfe der örtlichen Bauvorschriften vom 22.08.2024 mit gemeinsamer Begründung vom 22.08.2024 und den Anlagen zum Bebauungsplan (Umweltbericht mit Grünordnungsplan mit 6 Anhängen vom 16.08.2024, Verkehrsuntersuchung vom 30.07.2024, Schalltechnische Untersuchung vom 23.08.2024, Geländeschnitt vom 22.08.2024 liegen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von

Montag, den 23.09.2024 bis einschließlich Mittwoch, den 23.10.2024

im Rathaus in Ammerbuch-Entringen, im Vorraum des Bürgerbüros, Kirchstraße 6, 72119 Ammerbuch, zu folgenden Zeiten öffentlich aus:

vormittags: Montag, Dienstag, Donnerstag und Freitag 08.00 Uhr – 12.00 Uhr

nachmittags: mittwochs 15.00 Uhr – 18.00 Uhr

Der Inhalt ist auch auf unserer Homepage über www.ammerbuch.de / Rathaus&Service / Asuwahl / Öffentlicher Ordner / Link folgen / Ordner Bauleitplanung_-_Beteiligungsverfahren / Hottenberg-West

zu finden.

Der direkte Link lautet:

[https://my.hidrive.com/share/bxqe9jfdsp#\\$/Bauleitplanung_-_Beteiligungsverfahren/Hottenberg-West](https://my.hidrive.com/share/bxqe9jfdsp#$/Bauleitplanung_-_Beteiligungsverfahren/Hottenberg-West)

Die Benutzerdaten lauten:

Benutzer: ammerbuch

Passwort: ammerbuch

Innerhalb der Auslegungsfrist sollen Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist und nach Möglichkeit elektronisch übermittelt werden. Bei Bedarf können Stellungnahmen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift bei der Gemeinde Ammerbuch vorgebracht werden. Falls eine Erklärung mündlich zur Niederschrift abgegeben werden soll, bedarf dies der vorherigen Terminabstimmung.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 a Abs. 5 BauGB bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben.

Über unsere E-Mailadresse kontakt-bauverwaltung@ammerbuch.de und den Betreff "Stellungnahme Hottenberg-West" können Sie Ihre Stellungnahme auch per Mail an uns schicken. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahme mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Im Zusammenhang mit dem Datenschutz wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Bebauungsplanverfahren ein öffentliches Verfahren ist und daher in der Regel alle dazu eingehenden Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung (Gemeinderat) beraten und entschieden werden, sofern sich nicht aus der Art der Stellungnahme oder der betroffenen Person ausdrückliche und offensichtliche Einschränkungen ergeben. Soll eine Stellungnahme nur anonym behandelt werden, ist dies auf derselben eindeutig zu vermerken. Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Artikel 6 Abs. 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DS-GVO) in Verbindung mit § 3 BauGB und dem Landesdatengesetz.

Bei Fragen können Sie Frau Fuhrer vom Bauamt zu den üblichen Bürozeiten unter Tel.: 07073 9171-7315 erreichen.

Gemeinde Ammerbuch, den 12.09.2024
gez. Christel Halm, Bürgermeisterin