

Datum: 11.07.2023
Bereich: Bauverwaltung
Sachbearbeiter: Tamara Kutter
Vorlage Nr.: BV/097/2023

Beschlussvorlage
öffentlich

Beratendes Gremium	Datum	Beratung	ö/nö
Gemeinderat	20.07.2023	Entscheidung	öffentlich

Bebauungsplan "Schweizer Mühle - Teiländerung Flst. Nrn. 680, 672, 675 u. 676"
- Abwägung
- Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

1. Die Berücksichtigung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangene Stellungnahmen wird gemäß Empfehlung der Verwaltung beschlossen.
2. Der Bebauungsplan wird in der Fassung vom 06.07.2023 - unter Berücksichtigung der beschlossenen redaktionellen Ergänzungen - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan werden in der Fassung vom 06.07.2023 als Satzung beschlossen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan ortsüblich bekannt zu machen und dem Landratsamt Bodenseekreis anzuzeigen.

Sachverhalt/Begründung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Schweizer Mühle“ aus dem Jahr 1982 setzt in dem Bereich des Flst. Nr. 680 den Gebietscharakter Gewerbegebiet fest. In diesem ist die Schaffung einer Ferienwohnung nicht zulässig. Aus diesem Grund beantragen die Eigentümer die Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel, dass für das Flst. Nr. 680 der Gebietscharakter Mischgebiet festgesetzt wird und somit die Realisierung einer Ferienwohnung möglich wird. Für die Flst. Nrn. 672 und 675 wurde im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes darüber hinaus eine Verschmelzung des Baufensters beider Grundstücke beantragt. Grund dafür ist, eine geplante Lagerhalle für den bestehenden Betrieb. Die geplante Bebauungsplanänderung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und entspricht der bereits vorhandenen Art der baulichen Nutzung als gemischte Baufläche.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.09.2022 gefasst. In einem städtebaulichen Vertrag hat sich der Vorhabenträger verpflichtet die Verfahrens- und Planungskosten zu übernehmen.

Das Bebauungsplanverfahren konnte im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Nachverdichtung geschaffen.

- Die Umgebung des Plangebiets weist heute bereits eine bauliche Vorprägung auf.
- Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt gem. § 13a Absatz 1, Satz 2, Nummer 1 BauGB weniger als 20.000 qm.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gegeben. Vor diesem Hintergrund wurde das Bebauungsplanverfahren auf Basis des § 13a Absatz 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 25.04.2023 wurde der Entwurfs- und Offenlagebeschluss beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 05.05.2023 bis 06.06.2023.

Insgesamt gingen 16 Stellungnahmen ein, die alle entweder keine Anregungen oder Bedenken oder lediglich redaktionelle Anpassungen zum Inhalt hatten.

Es sind 13 redaktionelle Änderungen bzw. Änderungen, die zu keiner erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen führen, vorzunehmen:

- Regierungspräsidium Freiburg:
 - Ergänzung der Hinweise zum vorhandenen Auenlehm
- Regierungspräsidium Tübingen:
 - Ergänzung des HQextrem im zeichnerischen Teil
 - Ergänzung in den Hinweisen zum Thema Hochwasser und Überschwemmungsgebiete
- Landratsamt Bodenseekreis:
 - Ergänzung der textlichen Festsetzungen in Bezug auf Installation von PV-Anlagen und deren Blendwirkung
 - Ergänzung der Begründung Kartierung soll im Frühsommer stattfinden
 - Ergänzung der Begründung zur Konkretisierung der Verfahrenswahl
 - Ergänzung der Begründung, dass in Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen verboten und nur mit einer Ausnahmegenehmigung möglich ist.
 - Ergänzung Hinweis zum Gewässerrandstreifen
 - Ergänzung Hinweis zum Grundwasserschutz und Errichtung einer Tiefgarage
 - Ergänzung Hinweis zur Versickerung des Niederschlagswassers
 - Ergänzung Hinweis aufgrund Wiederverwendungs- und Entsorgungskonzept für den gesamten anfallenden Erdaushub aufgrund der vorherigen Landmaschinenreparaturwerkstatt
 - Ergänzung Hinweise, dass evtl. ein Abfallverwertungskonzept notwendig ist
 - Korrektur Bezeichnung der Ziegelmüllerstraße im zeichnerischen Teil