Gemeinde Steißlingen

Sitzung des Gemeinderates am 12.06.2023 öffentlich	Tagesordnungspunkt 4.

Bebauungsplan "Dorfmitte" - Behandlung der Stellungnahmen aus der Offenlegung und Feststellungsbeschluss

621.41

Sachbericht:

Die bauliche Entwicklung innerhalb der Gemeinde und besonders in der „Dorfmitte“ schreitet in den letzten Jahren immer weiter voran. Auf Grundstücken in unbeplanter Ortslage hatte die Gemeinde bis vor wenigen Jahren kaum gestalterische Vorgaben oder konkrete Planungsziele fixiert. In der Vergangenheit wurden bauliche Maßnahmen oder Neubauten realisiert, durch welche Nutzungskonflikte und Gemengelagen in der Dorfmitte entstehen. Mit besonderem Blick auf die (noch) bestehenden Mischstrukturen, den denkmalgeschützten Gebäudebestand und die Funktion der „Dorfmitte“ als Stätte der kulturellen und sozialen Begegnung, welche im öffentlichen Raum stattfindet, lässt sich in Teilen feststellen, wie diese bisher gelebte Struktur immer mehr zurückgeht. Entgegen diesem Trend, welcher auch andere Ortschaften erfasst, soll nun durch gezielte Entwicklung und eine Stärkung des Ortskerns eine lebhafte Dorfmitte erhalten bleiben können. Der Bebauungsplan „Dorfmitte“ setzt hierfür den Nutzungs- und Gestaltungsrahmen fest und konkretisiert die Entwicklungsziele des am 29.11.2021 festgelegten Sanierungsgebiets „Ortsmitte II“.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB wurde dieser bereits in der Gemeinderatssitzung vom 17.08.2020 aufgestellt, der Entwurf am 12.12.2022 gebilligt, sowie die förmliche Beteiligung beschlossen. Eine frühzeitige Beteiligung wurde nicht durchgeführt.

Die förmlichen Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB haben nun im Zeitraum von 20.12.2022 – 08.02.2023 (Behörden und Träger öffentlicher Belange) bzw. von 23.12.2022 – 08.02.2023 (Öffentlichkeit) stattgefunden.

Die im Zeitraum dieser Offenlage eingegangen Stellungnahmen von Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gesammelt, bewertet und werden zur Sitzung vorgestellt. Die dabei wesentlichen Anpassungsvorschläge werden im Detail erläutert.

<u>Behandlung der Stellungnahmen aus der Offenlage und Abwägung</u>

Von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange haben sich 12 zurückgemeldet, 4 davon haben eine Stellungnahme abgegeben.

Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung sind 5 Stellungnahmen eingegangen, welche neben Anregungen eine anwaltlich vertretene Einwendung enthält.

Im Wesentlichen wurden die nun folgende Anregungen und Bedenken genannt, die Gesamtübersicht und Volltext der Behandlung ist der „Zusammenstellung der Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden aus der Beteiligung“ (Anlage) zu entnehmen.

- **Nachrichtliche Darstellung und Hinweis auf Kulturdenkmale**

Die Raumordnungsbehörde (Regierungspräsidium Freiburg) hat diese Ergänzung angeregt, damit die bestehenden Kulturdenkmale besser erkenntlich und deren Schutzstatus durch den Bebauungsplan festgestellt sind.
In einer Stellungnahme aus der Öffentlichkeit wurde eine besondere historische Bedeutung des Geltungsbereichs verneint.
Neben der Torkel befinden sich jedoch 6 weitere denkmalgeschützte Gebäude in direkter Umgebung, sodass bei baulichen Veränderungen innerhalb des Plangebiets eine Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde zu erfolgen hat.
<u>Anpassungsvorschlag:</u> Die Kulturdenkmale werden nachrichtlich in den Planteil übernommen.

- **Stärkung des Einzelhandels**

Der Handelsverband Südbaden begrüßt das Ziel des Bebauungsplans, den Einzelhandel in der Ortsmitte zu festigen.
<u>Ein Anpassungsbedarf des Bebauungsplans ergibt sich daraus nicht.</u>

- **Gebietstypvorschläge Urbanes Gebiet/ Allgemeines Wohngebiet**

Das Amt für Abfallrecht und Gewerbeaufsicht regt an, das Gebiet als „urbanes Gebiet“ nach § 6a BauNVO auszuweisen, da dieses Plangebiet explizit die unterschiedlichen Nutzungen der Geschosse vorsieht.
Die bestehenden Festlegungen des Mischgebiets spiegeln Ziel und Zweck des Plangebiets bereits passend wieder. Urbane Gebiet ermöglichen höher Lärmwerte speziell bei Tag, sodass sich dieses tendenziell besser bei städtischeren Gebieten eignet.
Ein Einwender stuft auf Grundlage der bestehenden Nutzungen im Plangebiet dieses als faktisches Wohngebiet ein.
Nach erneuter Prüfung der ausgeübten Nutzungen im Plangebiet ist der Anteil an gewerblichen und kulturell genutzten Einheiten jedoch so hoch, dass nicht mehr von einem „vorwiegenden Wohnen“ im Plangebiet gesprochen werden kann. Die bestehenden Nutzungen sind in der Begründung (Kapitel 4) ausführlich beschrieben.
<u>Von der Übernahme dieser Anregungen und Änderung des festgesetzten Mischgebiets wird daher abgesehen.</u>

- **Naturschutz**

Die Untere Naturschutzbehörde nennt konkrete Bedenken hinsichtlich der fachlichen Begutachtung des Fledermausvorkommens und der daraus vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen vor einem Umbau/ Abriss „aller Gebäude“. Grundsätzlich ließen und lassen sich bei den kirchturmnahen Gebäuden verschiedene Quartiersarten unterschiedlicher Fledermausarten nicht ausschließen. Der Bebauungsplan selbst begründet jedoch keine konkreten Abbruch- oder Umbaumaßnahmen, sodass die Notwendigkeit ein Gesamtausgleich nicht konkret ansteht. Festgesetzt sind beispielhaft für die zentralen Gebäude CEF-Maßnahmen in

Form von Ersatzquartieren an umliegenden Gebäuden, bevor der eigentliche Gebäudeabbruch durchgeführt werden darf. Es ist daher vorgegeben, die Gebäude im Plangebiet unmittelbar vor einem Abbruch oder Umbau (hier insbesondere im Bereich des Dachstuhls) auf die zu diesem Zeitpunkt vorhandenen Fledermausvorkommen durch eine ökologische Baubegleitung untersuchen und prüfen zu lassen.
Die Ausgleichsmaßnahmen für gebäudebrütende Vogelarten sind als ausreichend beurteilt.
Ergänzend zu der bereits festgesetzten Beleuchtungsbeschränkung im Gebiet auf das notwendige Maß wird angeregt, insbesondere im Hinblick auf die Dachbeleuchtungen, welche ein Störfaktor für Fledermäuse sein können, diese Regelungen konkreter zu beschreiben, ein Beleuchtungsverbot für Dächer auszusprechen.
Da sich ein generelles Dachbeleuchtungsverbot nicht konkret bestimmen lässt, wird vorgeschlagen, den Ausschluss dahingehend zu konkretisieren, auf optische Bestrahlungen von Dächern oder auch Fassaden im Plangebiet zu verzichten, welche über den Sicherheitsaspekt hinaus nicht notwendig sind.
Zuletzt wurden die bestehenden Erhaltungsgebote von Bäumen in den Planteil übernommen. Da kaum Bäume im Plangebiet vorhanden sind, betrifft dies nur die Bäume auf dem kommunalen Spielplatz neben der Torkel.
Anpassungsvorschläge:
Die o.g. Klarstellungen bzw. Konkretisierungen bestehender Festsetzungen hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse, Vögel, der Dachbeleuchtung sowie des Erhaltungsgebots von Bäumen werden im Textteil bzw. Planteil ergänzt.

- **Lärmimmissionen Torkel**

Der Veranstaltungsbetrieb der Torkel wurde von der Öffentlichkeit zweimal thematisiert. U.a. wird vorgetragen, dass unzumutbarer Lärm zu Lasten der umliegenden Wohnnutzungen bestünde, der Anlieferungsverkehr der Torkel u.a. aus Lärmgründen verlegt werden solle.
Die Nutzung der Torkel ist im Zuge eines Bauantrags genehmigt worden, zeitliche Nutzungseinschränkungen wurden dabei zur Sicherstellung der zulässigen Immissionswerte auferlegt. Darüber hinaus sieht die Benutzungsverordnung dieser kommunalen Einrichtung weitere und engere zeitliche Einschränkungen vor, sodass die Einhaltung von Immissionsgrenzwerten sichergestellt ist. Der Entwurf des Bebauungsplans weist bereits auf die Schallimmissionen hin.
Anpassungsvorschlag:
Die bestehenden Zeit- und Nutzungsregelungen der Torkel werden in die Hinweise übernommen.

- **Ferienwohnungen**

Es wird in der Öffentlichkeitsbeteiligung angeregt, Ferienwohnungen im Plangebiet zuzulassen. Nach erneuter Befassung mit den wesentlichen Zielen und Zwecken des Plangebiets steht diese Ergänzung hierzu nicht im Widerspruch, sodass diese gewerbliche Form des Wohnens zugelassen werden kann. Die Anpassung ist unerheblich.
Anpassungsvorschlag: Ferienwohnungen werden in den zulässigen Nutzungen ergänzt (Ziffer 4.1.1)

- **Maß der baulichen Nutzung**

Ebenfalls aus einer Öffentlichkeitsbeteiligung wird beantragt, sowohl die Gebäudehöhe und die Geschossanzahl zu erhöhen, also auch die bestehenden Baugrenzen zu erweitern. Die gewählten Festlegungen orientieren sich bereits an den

Bestandshöhen der Gebäude sowie der umgebenden Bebauung. Es ist also bereits berücksichtigt worden, dass die bestehenden Bebauungen einen ausreichenden Erweiterungsspielraum haben, welcher gebietsverträglich ist.
Eine Anpassung des Bebauungsplans erfolgt nicht.

Darüber hinaus werden **förmliche Fehler** u.a. bei der Bekanntmachung des Entwurfs, sowie inhaltlich **unzureichende Begründungen** in einer Stellungnahme vorgebracht. Diese beschriebenen Verstöße wurden detailliert geprüft, können aber nicht bestätigt werden.
Die Ankündigung der **Geltendmachung eines Planschadens** wird mit der Festsetzung einer vertikalen Teilung im Teilgebiet MI 2 begründet. Bereits beim Billigungsbeschluss wurde dieser mögliche Schadensanspruch abgewogen. Es handelt sich nicht um ein ganzes Gebäude, sondern um einen Anteil im Erdgeschoss eines Gebäudes im Plangebiet.

Zuletzt wurden Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingereicht, in welchen grundsätzlich **mehr Partizipation und mehr Mitentscheiden der Öffentlichkeit** über die Ziele und Festlegungen innerhalb neuer Baugebiete gewünscht, sowie konkrete Vorschläge für das Gebiet der „Dorfmitte“ geäußert werden.

Feststellungsbeschluss

Auf Grundlage der eingereichten Stellungnahmen aus der Offenlage werden keine wesentlichen Anpassungen des Bebauungsplans vorgeschlagen, sodass die Planungsinhalte bestehen bleiben und das Bebauungsplanverfahren zum Abschluss gebracht werden kann:

Mit dem Bebauungsplan „Dorfmitte“ beabsichtigt die Gemeinde konkret die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Stärkung des Ortskerns durch Sicherung und Aktivierung der vorhandenen Mischstrukturen aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Kultur, Verwaltung und Wohnen sowie die Aufwertung des öffentlichen Raumes im zentralen Bereich der Ortsmitte zu schaffen.

Aufgrund der Lage und der geringen zur Bebauung zulässigen Fläche von unter 10.000 m² des zu planenden Gebiets, konnte die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB erfolgen.

Das Gebiet des Bebauungsplanes mit einer Flächengröße von ca. 4.300 m² umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 775, 796, 797, 791, 793, 794, 798/1, 800, 802 (Teil), 776/1, 792 (Teil)

Entsprechend des Sicherungsbedarfs einer Mischstruktur wird ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Dieses ist in 4 Teilgebiete gem. des Planteils aufgegliedert.
Ausgeschlossen werden in allen Teilmischgebieten die Nutzugsarten Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten, Tankstellen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
Abweichend hiervon sind im Teilgebiet MI 2 in den Erdgeschossflächen nur Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke zugelassen

Herr Müller vom Planungsbüro Planstatt Senner aus Überlingen ist zur Sitzung anwesend und stellt die Anpassungen des Bebauungsplans konkret vor.

<u>Anlagen</u>

- Satzung
- Planteil
- Textteil (enthält die textliche Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften)
- Begründung
- Umweltreport
- Zusammenstellung der Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden aus der Beteiligung

Beschlussvorschlag:

1. Die vorgetragenen Anpassungen, welchen nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander berücksichtigt werden können werden, wie in der Sitzungsvorlage vorgeschlagen, beschlossen.
2. Den übrigen Stellungnahmen aus der Offenlegung wird nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nicht entsprochen.
3. In Anbetracht der Geringfügigkeit der Änderungen im Planentwurf wird auf eine erneute Offenlegung verzichtet.
4. Der Bebauungsplan Mischgebiet „Dorfmitte“ wird in der Fassung vom 31.05.2023 als Satzung beschlossen
5. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften „Dorfmitte“ in der Fassung vom 31.05.2023 werden als Satzung beschlossen