

Gemeinde Steißlingen

Sitzung des Gemeinderates am 12.12.2022 öffentlich	Tagesordnungspunkt 4
---	-----------------------------

Bebauungsplan "Dorfmitte" - Billigungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage

Az.: 621.41

Befangenheit:

Es liegen Befangenheiten einzelner Mitglieder des Gemeinderats bei diesem Tagesordnungspunkt vor. Die betroffenen Gemeinderäte nehmen im Zuschauerraum Platz und nehmen nicht an der Beratung und Beschlussfassung teil.

Sachbericht:

Die bauliche Entwicklung innerhalb der Gemeinde und besonders in der „Dorfmitte“ schreitet in den letzten Jahren immer weiter voran. Auf Grundstücken in unbepannter 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 durch gezielte Entwicklung und eine Stärkung des Ortskerns eine lebhaftere Dorfmitte erhalten bleiben können.

Ziel und Zweck der Planung

Mit dem integrierten Entwicklungskonzept, welches im Herbst 2019 für die Aufnahme in das Programm der städtebaulichen Erneuerung und Entwicklung erarbeitet und inzwischen weiterentwickelt wurde, wurden Maßnahmen für die Entwicklung und Neuordnung der Ortsmitte beschlossen. Das Sanierungsgebiet „Ortsmitte II“ ist durch den Gemeinderatsbeschluss am 29.11.2021 förmlich festgelegt.

Bei den städtebaulich besonders bedeutenden Gebieten innerhalb des Sanierungsgebiets, zu welchen das Plangebiet „Dorfmitte“ zählt, besteht ein erhöhtes Sicherheitsbedürfnis dieser Entwicklungsziele.

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.

Verfahren

Der Bebauungsplan „Dorfmitte“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ausgeführt, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt, keine Vorhaben vorgesehen sind, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Das beschleunigte Verfahren bietet gegenüber dem Regelverfahren nachfolgende wesentliche Verfahrenserleichterungen:

- Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht gem. § 13 Abs. 3 BauGB.
- Verzicht auf eine zusammenfassende Erklärung gem. § 13 Abs. 3 BauGB.
- Verzicht auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als Mischgebietsfläche ausgewiesen, sodass sich der Bebauungsplan „Dorfmitte“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Das Gebiet des Bebauungsplanes mit einer Flächengröße von ca. 4.300 m² umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 775, 776/1, 791, 792 (Teil), 793, 794, 796 (Teil), 797, 798/1, 800, und 802 (Teil), Die genaue Abgrenzung ist im Planteil (**Anlage 1**) dargestellt.

Billigungsbeschluss des Entwurfs

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 Nutzungsarten Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten, Tankstellen, Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Abweichend hiervon sind im Teilgebiet MI 2 in den Erdgeschossflächen nur Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke zugelassen. Durch diese Festsetzung einer vertikalen Teilung können möglicherweise Planschadensersatzansprüche entstehen, welche zur Erreichung der beschriebenen Planungsziele dennoch getragen werden.

Darüber hinaus ist die Fläche, auf welcher sich die historische Torkel befindet, als eine Gemeinbedarfsfläche für kulturelle Zwecke festgesetzt.

Um ein Erweiterungspotential bestehender Gebäude oder im Falle von Neubauten im Plangebiet zu sichern, orientiert sich die maximal erlaubte Gebäudehöhe am höchsten Bestandsgebäude innerhalb des Plangebiets. Ebenso ermöglichen die Grundflächenzahl von 0,6 sowie die abweichende Bauweise speziell in den Teilmischgebieten MI 1-3 Erweiterungen der Gebäudegrundflächen und ein Beibehalten der historisch gewachsenen Grenzbebauungen im Falle von Erweiterungen oder Neubauten.

Zur Regelung einer geordneten Gestaltung macht die Gemeinde von § 74 LBO Gebrauch und beschließt, nach getrennter Satzung die „Örtlichen Bauvorschriften – Dorfmitte“ zu erlassen.

In diesen sind als wesentliche Gestaltungsvorgaben die zwingende Satteldachform des Hauptgebäudes, die Gestaltung der Gauben, sowie die Farbgestaltung von Dachziegeln vorgegeben.

Auf Grundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung konnte eine Relevanz insbesondere für Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden. Durch Festlegung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie vorgezogene funktionssichernde Maßnahmen können erhebliche Beeinträchtigungen jedoch ausgeschlossen werden.

In den **Anlage 1 + 2** ist der Entwurf der Planzeichnung, sowie des Textteils mit den Textlichen Festsetzungen und den Örtlichen Bauvorschriften enthalten. Die Begründung sowie der Umweltreport sind zudem über das **Ratsinfosystem** einsehbar.

Herr Müller vom Planungsbüro Planstatt Senner aus Überlingen ist zur Sitzung anwesend und stellt den Bebauungsplan konkret vor.

Beschlussvorschlag:

1. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Mischgebiet „Dorfmitte“ und der Örtlichen Bauvorschriften „Dorfmitte“ in der Fassung vom 02.12.2022 wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat beschließt den Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
3. Der Gemeinderat beschließt die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, innerhalb einer Frist von einem Monat gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.