

Sitzungsvorlage

Gemeinderatssitzung vom 24.07.2018

Tagesordnungspunkt 3:

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ‚Kirchstraße 20‘ auf dem Grundstück Flst. Nr. 76 der Gemarkung Frickingen

- **Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen**
- **Satzungsbeschluss**

(Vorgang: GR 30.01.2018, TOP 3 öffentlich; GR 06.03.2018, TOP 3; GR 29.05.2018, TOP 3)

I. Sachvortrag

In seiner Sitzung vom 18.07.2017 hat der Gemeinderat dem Bauvorhaben ‚Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern, einer Gewerbeeinheit und einer Arztpraxis‘ das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt. Auch die untere Baurechtsbehörde (Landratsamt Bodenseekreis) stand dem Bauvorhaben grundsätzlich positiv gegenüber. Da das Landesamt für Denkmalpflege Bedenken gegenüber dem Bauvorhaben vorgebracht hat, wurde die Entscheidung der höheren Baurechtsbehörde bzw. höheren Denkmalschutzbehörde vorgelegt. Die Genehmigung des geplanten Flachdachgebäudes wurde abgelehnt. Nach Auffassung der höheren Baurechtsbehörde fügt sich die Traufhöhe des Flachdachbaus nicht in die Umgebungsbebauung ein, so dass das Vorhaben nach § 34 BauGB nicht genehmigt werden könne. Es bedürfe hierzu der konkreten Überplanung des Grundstücks. Wie bereits ausgeführt sind Gemeinde und Landratsamt (Baurechtsbehörde) diesbezüglich anderer Auffassung.

Aus diesem Grunde hat der Gemeinderat bereits in seiner Sitzung vom 30.01.2018 den Beschluss gefasst, den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ‚Kirchstraße 20‘ nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) zu fassen.

Das auf der gegenüberliegenden Straßenseite gelegene Grundstück Flst. Nr. 59 (St.-Martins-Kirche) ist Teil des FFH-Gebietes Nr. 8221341 - ‚Bodensee-Hinterland bei Überlingen‘. Der Kirchturm enthält bekanntlich eine Lebensstätte der Fledermausart ‚Großes Mausohr‘ (Myotis myotis). Aufgrund dieser Tatsache hat das Landratsamt (Amt für Kreisentwicklung) eine FFH-Vorprüfung angeordnet. Sollte die Vorprüfung den geringsten Hinweis ergeben, dass das Bauvorhaben möglicher Weise eine Beeinträchtigung des FFH-Gebiets bewirken könnte, ist der Bebauungsplan im Regelverfahren aufzustellen.

Da das Ergebnis der FFH-Vorprüfung zum damaligen Zeitpunkt offen war und somit ungewiss war, wie schnell das Ergebnis vorliegt, hat das Landratsamt empfohlen, dass die Gemeinde aus Rechtssicherheitsgründen den Bebauungsplan im Regelverfahren aufstellt. Demzufolge hat sich der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 06.03.2018 dafür ausgesprochen, einen neuen Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ‚Kirchstraße 20‘ im Regelverfahren zu fassen und demzufolge die Beschlussfassung vom 30.01.2018 zurückzunehmen, den damals vorliegenden Bebauungsplanentwurf zu billigen und den Beschluss zu fassen, dass die frühzeitige Bürgerbeteiligung im Rahmen einer Planauslage auf dem Rathaus stattfinden soll.

In der Zeit vom 26.03. bis 30.04.2018 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch eine Planauslage auf dem Rathaus statt. Die Mitbürgerinnen und Mitbürger haben hiervon jedoch keinen Gebrauch gemacht. Gleichzeitig wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange angehört.

In seiner Sitzung vom 29.05.2018 hat der Gemeinderat über die Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen entschieden, den vorliegenden

Bebauungsplanentwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ‚Kirchstraße 20‘ beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs erfolgte in der Zeit vom 15. Juni bis 16. Juli 2018. Gleichzeitig wurden nochmals die Behörden und Träger öffentlicher Belange angehört. In diesem Zeitraum gingen 4 Stellungnahmen bei der Gemeinde ein: Die Telekom und Unitymedia verwiesen hierbei auf ihre Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung. Das gleiche gilt für das Landesamt für Denkmalpflege, das gegen das geplante Vorhaben (Flachdach) nach wie vor Einwendungen vorbringt. Das Landratsamt hat vorwiegend redaktionelle Punkte angebracht, verlangte zudem, dass die konkreten Standorte der Fledermauskästen im Rechtsplan einzutragen sind.

Am 28.06.2018 hat der Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde abgeschlossen und sich hierin verpflichtet, die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes (Planungskosten sowie Kosten für Umweltbericht und Ausgleichmaßnahmen) zu übernehmen.

III. Anlagen

- Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen
- Bebauungsplanentwurf
- Textteil des Bebauungsplanes mit Begründung
- Umweltbericht

IV. Beschluss

Der Gemeinderat möge

- über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen entscheiden,
- den vorliegenden Planentwurf billigen und
- den Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Kirchstraße 20 fassen.