

Sitzungsvorlage 2022/352

Verfasser:
Stadtplanungsamt, Guido Schmid

Stand: 25.10.2022

Az.

Beteiligung:
Stadtkämmerei
Tiefbauamt
Umweltamt

Ortschaftsrat Eschach	08.11.2022	öffentlich
Gemeinderat	28.11.2022	öffentlich

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohn- und Geschäftshaus in der Ortsmitte Oberhofen" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu
- Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen und der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen werden nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß Anlage Nr. 4. sowie Nr. 5.1 und Nr. 5.2 beschieden.
2. Den redaktionellen Änderungen gemäß Ziff. Nr. 3 der Vorlage wird zugestimmt.
3. Der Gemeinderat beschließt gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 74 Landesbauordnung (LBO) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohn- und Geschäftshaus in der Ortsmitte Oberhofen" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu, bestehend aus Lageplan im Maßstab 1:500 vom 20.06.2022/20.09.2022 sowie die Textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften mit Planzeichenerklärung, jeweils vom 20.06.2022/20.09.2022 als Satzung.
Es gilt die Begründung vom 20.06.202/20.09.2022 sowie der Umweltbericht vom 20.06.2022/20.09.2022 sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 07.06.2022/17.10.2022

1. Vorgang

In der Sitzung des Technischen Ausschusses am 06.07.2022 wurde die Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs "Wohn- und Geschäftshaus in der Ortsmitte Oberhofen" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu beschlossen. Am 05.07.2022 wurde dieser Beschluss im Ortschaftsrat Eschach vorberaten.

Im Zuge der Auslegung gingen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange ein, die einer Abwägung bedürfen. Die Behörden brachten keine wesentlichen Bedenken vor. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden insbesondere bezüglich der verkehrlichen Erschließung und das erwarteten Lärm Betroffenheiten und Bedenken vorgebracht. Diesen mussten im Rahmen der Abwägung jedoch kein so erhebliches Gewicht beigemessen werden, dass eine inhaltliche Änderung des Bebauungsplanentwurfs notwendig gemacht hätte. Als nächster Verfahrensschritt könnte nach einer entsprechenden Abwägung der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

2. Öffentliche Auslegungen und Behördenbeteiligungen

2.1 Öffentliche Auslegungen

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 09.04.2022 wurde die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 19.04.2022 bis einschließlich 20.05.2022 angekündigt. Während dieser Zeit konnte sich die Öffentlichkeit im Technischen Rathaus über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren.

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 09.07.2022 wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 18.07.2022 bis 19.09.2022 angekündigt. Jedoch wurde diese Auslegung aufgrund fehlender Unterlagen gestoppt und mit Bekanntmachung vom 23.07.2022 mit den dann vollständigen Unterlagen neu gestartet.

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 23.07.2022 wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 01.08.2022 bis einschließlich 19.09.2022 angekündigt. Der Bebauungsplanentwurf lag während dieser Zeit im Technischen Rathaus zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Die eingegangenen Stellungnahmen liegen vor.

Außerdem wurden die Planunterlagen in diesen Zeiträumen auf der Beteiligungsplattform "Bauleitplanung Online" (<https://bw.bauleitplanung-online.de>) zur Verfügung gestellt.

Am 19.07.2022 fand aufgrund der Corona-Situation keine Bürgerinformationsveranstaltung in Präsenz statt, sondern eine Information der Öffentlichkeit durch eine Videokonferenz, in der über den aktuellen Planungsstand informiert wurde.

Die Vorschläge zur Abwägung der Stellungnahmen sind in der Anlage Nr. 4 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB" enthalten.

(Anmerkung: Die personenbezogenen Daten aus den in der Anlage Nr. 4 anonymisierten Stellungnahmen sind in einer gesonderten Namensliste (Anlage Nr. 6) zusammengestellt. Diese Liste ist vertraulich zu behandeln).

2.2. Behördenbeteiligungen

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Dienststellen erfolgte mit Schreiben vom 19.04.2022 bis zum 20.05.2022. Die Stellungnahmen liegen vor.

Die Vorschläge zur Wertung der Stellungnahmen sind in der Anlage Nr. 5.1 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB" enthalten.

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Dienststellen erfolgte mit Schreiben vom 11.07.2022 bis zum 24.08.2022. Die eingegangenen Stellungnahmen liegen vor.

Aufgrund fehlender Unterlagen wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 22.07.2022 darüber informiert, dass der Entwurf des Bebauungsplanes neu ausgelegt wird.

Die Vorschläge zur Abwägung der Stellungnahmen sind in der Anlage Nr. 5.2 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB" enthalten.

3. Redaktionelle Änderungen

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind ausschließlich redaktionelle Ergänzungen/ Änderungen notwendig:

- Redaktionelle Korrektur bei der Überschrift der Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ("Umweltbericht" statt "Umweltanalyse")
- Aufnahme Hinweise zum Brandschutz
- Ergänzungen im Umweltbericht

Änderungen, die eine erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich machen, liegen nicht vor.

Kosten und Finanzierung:

Keine finanziellen Auswirkungen. Der Vorhabenträger hat sich vertraglich gegenüber der Stadt zur Tragung der durch das Vorhaben verursachten Kosten verpflichtet

Anlage/n:

Anlage 1: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 20.06.2022/20.09.2022, DIN A3

Anlage 2: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 20.06.2022/20.09.2022, im Originalmaßstab 1:500

Anlage 3.1: Entwurf der Textlichen Festsetzungen vom 20.06.2022/20.09.2022

Anlage 3.2: Entwurf der Begründung mit Umweltbericht vom 20.06.2022/20.09.2022

Anlage 4: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB, Stand 20.09.2022

- Anlage 5.1: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, Stand 03.06.2022
- Anlage 5.2: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Stand 20.09.2022
- Anlage 6: Namensliste der Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, Stand 20.09.2022 (nichtöffentlich; ist vertraulich zu behandeln!)
- Anlage 7: Artenschutzrechtlicher Zwischenbericht gemäß den Ergebnissen von Untersuchung Fledermausvorkommen im Plangebiet (Gebäude, Gehölze); Untersuchung Brutvogelvorkommen im Plangebiet, Sonstige relevante Arten, Luis Ramos, Ravensburg, Stand 08.10.2018
- Anlage 8: Relevanz-Detektorbegehung Fledermäuse in der maßgeblichen Wochenstubezeit Zeitraum Juli-August 2017; Artenschutzfachliche Einschätzung Fledermausfauna auf Grundlage der Relevanz-Detektorbegehung; Hinweise zur Brutvogelfauna, Luis Ramos, Ravensburg, Stand 18.09.2017
- Anlage 9: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ortsmitte Oberhofen" Artenschutzrechtliche Vorgaben, Meixner Stadtentwicklung, Friedrichshafen, Stand: 10.06.2021
- Anlage 10: Vorhaben- und Erschließungsplan vom 07.06.2022/17.10.2022, im Originalmaßstab 1:500
- Anlage 11: Geotechnischer Bericht, fm Geotechnik, Amtzell, Stand: 17.03.2022
- Anlage 12: Schalltechnische Untersuchung, Meixner Stadtentwicklung, Friedrichshafen, Stand: 31.05.2022
- Anlage 13: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Oberhofen", Stadt Ravensburg – schalltechnische Abschätzung Hopfenhalle, Meixner Stadtentwicklung, Friedrichshafen, Stand: 09.06.2021
- Anlage 14: Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Ansiedlung von Einzelhandel in der Ortsmitte Oberhofen, Dr. Donato Acocella – Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, Lörrach, Stand: 15.02.2022
- Anlage 15: Artenschutzfachliche Relevanzbegehung, Meixner Stadtentwicklung, Friedrichshafen, Stand 24.03.2021