

Gemeinde Immenstaad am Bodensee
Bodenseekreis

Amt	Aktenzeichen	Datum	Vorlage Nr.
Bauverwaltungsamt		04.08.2021	2021/214

VORLAGE zur Sitzung			
Gemeinderat	13.09.2021	öffentlich	Beschlussfassung

Behandlung des Beratungsgegenstands	Datum
Technischer Ausschuss	
Ortschaftsrat	
Gemeinderat	

Veränderungssperre gem. § 14 BauGB zum Bebauungsplan "Hardt-Horn, 7. Änderung, Teilbereich Süd"

Sachverhalt

Der Gemeinderat hat am 13.09.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hardt-Horn, 7. Änderung, Teilbereich Süd“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des seit 1984 rechtskräftigen Bebauungsplanes `Hardt-Horn´ der eine Gesamtfläche von über 16 ha umfasst. Der Plan beinhaltet nahezu den gesamten westlichen Ortsrand von Immenstaad am Bodensee zwischen der nördlich gelegenen Bundesstraße 31 und dem Bodenseeufer. Er hat in den letzten Jahren mehrere Änderungen erfahren, die aber jeweils kleinere Teilflächen betrafen.

Die letzte, sechste Teiländerung mit ihrem nördlich und westlich des jetzigen Plangebietes gelegenen Geltungsbereich ist seit dem Jahr 2020 rechtskräftig. Sie hatte eine behutsame, gebietsverträgliche Nachverdichtung zum Inhalt, bei der die teilweise großen Baufenster des ursprünglichen Bebauungsplanes in kleinere Einheiten unterteilt wurden, um eine kleingliedrige städtebauliche Struktur zu erreichen.

Mit der vorgesehenen siebten Teiländerung soll diese städtebauliche Struktur fortgesetzt werden. Derzeit sind im Gebiet insgesamt acht größere Baufenster in zwei Bauzeilen ausgewiesen. Sie sollen zu einem Quartier zusammengefasst werden, das eine eher kleinteilige Bebauung aufweist, die sich auch in ihrer Höhenentwicklung in die bestehende Siedlungsstruktur einfügt und den Übergangsbereich zum Bodenseeufer darstellt. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte bietet das vorliegende Plangebiet die Möglichkeit, zusätzlich zu den im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen Baufenstern weitere Baumöglichkeiten zu schaffen, ohne den Gebietscharakter zu beeinträchtigen. Die Belange des sensiblen Landschaftsraumes und der flächensparenden Ausweisung von Bauflächen werden gleichermaßen berücksichtigt.

Die künftigen Baufenster, Nutzungsziffern und Bauhöhen sollen sich an der sechsten Teiländerung des Bebauungsplanes `Hardt-Horn´ orientieren. Gleichzeitig wird auch die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude für erforderlich gehalten, um eine Übernutzung der künftigen kleineren überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden, die auch negative Auswirkungen auf den Anteil befestigter Flächen und die Erschließungssituation hätte. Darüber hinaus sind auch die Ausweisung von Grünflächen sowie von Pflanz- und Erhaltungsgebieten für Vegetationsstrukturen vorgesehen, um ökologische Funktionen im Plangebiet zu sichern.

Um dieses Ziel der städtebaulichen Entwicklung zu erreichen, ist es erforderlich, eine Veränderungssperre zu erlassen, um während dieses Zeitrahmens ein schlüssiges Festsetzungskonzept unter Berücksichtigung der oben genannten Ziele und Vorstellungen der Gemeinde Immenstaad für den Bereich zu erarbeiten und die bestehende kleingliedrige städtebauliche Struktur fortzuführen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Veränderungssperre kann dem als Anlage beigefügten Lageplan des Planungsbüros Hornstein, Überlingen vom 02.09.2021 entnommen werden.

Beschlussantrag

Für den im Lageplan des Planungsbüros Hornstein, Überlingen vom 02.09.2021 dargestellten Geltungsbereich wird zur Sicherung der Planung gemäß § 14 BauGB eine Satzung (Anlage 1) über die Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans „Hardt-Horn, 7. Änderung, Teilbereich Süd“ erlassen.

Finanzielle Auswirkungen		<input type="checkbox"/> Ja		<input checked="" type="checkbox"/> Nein	
<input type="checkbox"/> im Ergebnishaushalt	Aufwand €	Ertrag €	einmalig in	wiederkehrend €	
<input type="checkbox"/> investive Maßnahme	Kosten der Gesamtmaßnahme €	Fremdfinanzierung (Zuschüsse, Beiträge etc.) €	im Haushalt zu finanzieren €	jährliche Folgekosten €	
Mittelbereitstellung im Haushaltsplan	<input type="checkbox"/> im Ergebnishaushalt		<input type="checkbox"/> im Finanzhaushalt		
Kontierung (Sachkonto, Kostenstelle, Investitionsnr.):					
Planansatz im laufenden Jahr: €					
Ermächtigungsübertragung aus dem Vorjahr: €					
Noch bereitzustellen: €					
Deckungsvorschlag:	Kontierung:				
	Verfügbare Mittel: €				