

Gemeinde Immenstaad am Bodensee  
Bodenseekreis

Amt	Aktenzeichen	Datum	Vorlage Nr.
Bauverwaltungsamt		30.11.2022	2022/162

<b>VORLAGE</b> zur Sitzung			
Gemeinderat	12.12.2022	öffentlich	Beschlussfassung

Behandlung des Beratungsgegenstands		Datum
	Technischer Ausschuss	
	Ortschaftsrat	
	Gemeinderat	

## Bebauung Siedlung

### Sachverhalt

Aus den Reihen des Gemeinderats wurde der Wunsch an die Verwaltung herangetragen, zu überprüfen, in welcher Form eine Bebauung im Bereich Siedlung möglich wäre. Anlass hierzu war ein eingereichtes Baugesuch, welches am 18.01.2022 im Technischen Ausschuss behandelt wurde. U. a. war es auch der Wunsch zu überprüfen, welche Nachverdichtungspotenziale in diesem Gebiet vorhanden sind.

Der in der folgenden Grafik gekennzeichnete Bereich liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Bauvorhaben sind hier derzeit somit nach § 34 BauGB zu beurteilen.



Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Bei der Bestimmung des räumlichen Umkreises, innerhalb dessen die städtebauliche Situation zu bewerten ist, ist die gesamte städtebauliche Situation zu würdigen, in der das zu bebauende Grundstück eingebettet ist.

Die nähere Umgebung bestimmt sich nach den umliegenden Grundstücken, auf die sich die Ausführung des Vorhabens auswirken kann und die ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstückes prägen oder beeinflussen, da in erster Linie auf solche Maßfaktoren abzustellen ist, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung in Beziehung zueinander setzen lassen. Dies sind vorrangig die (absolute) Größe der Gebäude nach Grundfläche, Geschossfläche, Geschosszahl, Baumasse und Höhe. Bei offener Bebauung zusätzlich auch ihr Verhältnis zur umgebenden Freifläche als Bezugsgröße zur Ermittlung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung.

Möchte man seitens der Gemeinde eine Bebauung über den § 34 BauGB hinaus ermöglichen, so muss die Gemeinde bauleitplanerisch tätig werden.

Hierzu gibt es die Möglichkeit eines städtebaulichen Rahmenplans oder eines Angebot-Bebauungsplans.

#### Städtebaulicher Rahmenplan:

Ein städtebaulicher Rahmenplan ist ein informelles Planwerk mit dem Zweck, im Vorfeld der rechtsverbindlichen Planung durch kooperative Prozesse mögliche Konflikte zu beseitigen oder auszugleichen. Er dient der Konkretisierung der Entwicklungsziele für einen städtischen Teilbereich. Dabei werden gestalterische, ordnende und auf Nutzungen bezogene Ziele festgelegt, jedoch ohne rechtsverbindlichen Charakter. Dieses Verfahren ist vom Planungsaufwand vergleichbar wie ein Bebauungsplanverfahren. Da dieser Rahmenplan keinen rechtsverbindlichen Charakter hat, kommt daher aus Sicht der Verwaltung nicht in Frage.

#### Bebauungsplan:

Ein Bebauungsplan ist ein Instrument der räumlichen Planung in Deutschland. Er enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung eines Teils eines Gemeindegebiets und bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen. Im Bebauungsplan legt eine Gemeinde auf Beschluss ihres Gemeinderats als Satzung die zugelassenen, städtebaulich relevanten Nutzungen auf einem Grundstück nach Art und Maß fest.

Gemeinsam mit dem Planungsbüro Hornstein fand eine Begehung des Gebietes statt. Hierbei wurde der Bestand betrachtet und geprüft in welcher Form eine Nachverdichtung, in dem noch nicht überplanten Gebiet, vorstellbar wäre.

In der Sitzung wird Herr Hornstein darüber berichten, welche Bebauung nach § 34 BauGB möglich wäre und in welcher Form eine verträgliche Nachverdichtung in dem Gebiet möglich wäre, wenn man bauleitplanerisch tätig werden würde.

Aus Sicht der Verwaltung handelt es sich derzeit um ein stimmiges Gebiet, in welchem es derzeit aus folgenden Gründen keinen Anlass gibt, in diesem Bereich bauleitplanerisch tätig zu werden.

Aktuell befasst sich die Gemeinde mit den Bebauungsplanverfahren „Häldele“ (Aufstellungsbeschluss 12.12.2022), „Hardt-Hof – 7. Änderung“ und „Tobelfalle, Kniebach, Mühlgarten – Teilbereich Süd-Ost“. Bei zwei dieser Verfahren wurde eine Veränderungssperre erlassen, somit müssen diese vorrangig behandelt werden.

Auch im Hinblick auf die Nachverdichtungspotenziale innerhalb des Gemeindegebietes muss man zu dem Ergebnis kommen, dass diese klar in den Gebieten „Häldele“ und „Hardt-Horn – 7. Änderung“ liegen. Im Vergleich hierzu ist das Nachverdichtungspotenzial im Bereich „Siedlung“ sehr gering und der Fokus sollte aus Sicht der Verwaltung zwingend auf die laufenden Verfahren gerichtet werden, welche auch entsprechend der Prioritätenliste, welche am 19.04.2022 durch den Gemeinderat beschlossen wurde, unter den Punkten 1 und 2 eingestuft wurden.

Sollte eine Überplanung des Bereiches „Siedlung“ durch die Gemeinde dennoch verfolgt werden, so wäre diese aus Sicht der Verwaltung, insbesondere unter Berücksichtigung des geringen Nachverdichtungspotenzials gegenüber den anderen Gebieten in der Gemeinde, in der Prioritätenliste unter der Priorität 3 einzustufen.

## Beschlussantrag

Der Gemeinderat beschließt, keine weiteren bauleitplanerischen Aktivitäten im Bereich Siedlung zu verfolgen.

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

	Verfügbare Mittel:		€
Haushaltsplan in den Folgejahren	20..		€