Begründung zum Aufstellungsbeschluss:

1. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes

Im Planbereich liegt aktuell für das Grundstück Flst. Nr. 132 Gemarkung Allensbach ein Bauantrag zum Abbruch eines Wohngebäudes und Neuerrichtung eines Wohn- und Gewerbegebäudes mit 11 Wohneinheiten und 7 Ferienwohnungen vor.

Der bislang hier gültige Bebauungsplan „Himmelreichweg" weist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung für das Baugrundstück ein Mischgebiet nach § 6 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus. Es ist hier für die Wahrung des Gebietscharakters grundsätzlich eine Durchmischung von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung im Verhältnis von ca. 50:50 erforderlich. Ferienwohnungen zählen im hier festgesetzten Mischgebiet zu sonstigen Gewerbebetrieben nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO. Diese sind im Mischgebiet allgemein zulässig.

Weiter hat der Gemeinderat mit Beschluss vom 22.03.2022 die Neuerrichtung oder Widmung von Ferienwohnungen grundsätzlich begrüßt, solange sich deren Anzahl weiter im hier dargestellten Rahmen bewegt.

Die Gemeinde versagte mit Beschluss vom 28.06.2022 das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zum geplanten Vorhaben. Die zuständige Baubehörde, das Landratsamt Konstanz, beabsichtigt jedoch nun das nicht erteilte gemeindliche Einvernehmen zu ersetzen.

Das beantragte oben genannte Vorhaben überschreitet jedoch das in der Sitzung des Gemeinderats am 22.03.2022 grundsätzlich festgestellte Verhältnis zwischen dauerhaft genutzten Wohnungen und Ferienwohnungen erheblich.

Der Bauantrag zeigt, dass die Regelung zur Nutzung der Grundstücke bzw. Grundstücksteile zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 BauGB angepasst werden muss. „Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist."

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich angemessene Steuerung der baulichen Entwicklung des Gebietes durch entsprechende Festsetzungen geschaffen werden. Es soll insbesondere eine Begrenzung der Zahl der Ferienwohnungen im ausgewiesenen Mischgebiet, geregelt werden.

Für eine verträgliche Entwicklung soll der Anteil der Ferienwohnungen im Mischgebiet auf einen Anteil von 10% bezogen auf die im Gebäude vorhandenen dauerhaft genutzten Wohnungen begrenzt werden. Es soll bei kleineren Bauvorhaben jedoch mindestens 1 Ferienwohnung zulässig sein.

3. Aufstellung als Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Himmelreichweg" kann als Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden, denn durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Außerdem sind keine Vorhaben vorgesehen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 b BauGB genannten Schutzgüter. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Hinweise:

Das vereinfachten Verfahren bietet gegenüber dem Regelverfahren nachfolgende wesentliche Verfahrenserleichterungen, die der Gemeinderat Allensbach mit Aufstellungsbeschluss beschließt:

- Verzicht auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB.
- Nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird wahlweise der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder die öffentliche Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB durchgeführt werden.
- Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.
- Auch wird nach § 13 Abs. 3 BauGB auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes orientiert sich an den Grundsätzen der Bauleitplanung, an den Belangen nach § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB, sowie an den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und der Raumordnung und Landesplanung.

Für die Plangebietsfläche ist im Flächennutzungsplan im westlichen Bereich gemischte Baufläche und im östlichen Bereich Wohnbaufläche dargestellt. Regelungen zur Art der baulichen Nutzung die geeignet wären den Gebietscharakter des hier ausgewiesenen Mischgebiets zu verändern sind nicht vorgesehen. Einer Änderung oder Anpassung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich bedarf es insoweit nicht.

5. Veränderungssperre

Erfordernis der Veränderungssperre

Die maximale Anzahl von Ferienwohnungen im Plangebiet muss für eine geordnete städtebauliche Entwicklung, wie sie die Gemeinde dort beabsichtigt, klargestellt werden. Aktueller Anlass ist ein Bauantrag zum Abbruch eines Wohnhauses und der Neuerrichtung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes mit 11 Wohneinheiten und 7 Ferienwohnungen, zu welchen der Gemeinderat sein Einvernehmen versagt hat. Der Gemeinderat hat daher in seiner Sitzung vom 13.12.2022 zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung des Bebauungsplans „Himmelreichweg - 1. Änderung" als vereinfachte Änderung des Bebauungsplans gemäß § 13 BauGB beschlossen.

Sicherung der Planung

Die Sicherung der Planung durch eine Veränderungssperre ist notwendig, damit die beabsichtigte Planung der Gemeinde im Plangebiet nicht dadurch vereitelt oder wesentlich erschwert wird, dass während des Planvorgangs vollendete Tatsachen geschaffen werden, indem bauliche Anlagen errichtet oder verändert bzw. Nutzungen aufgenommen werden, die den künftigen, geplanten Festsetzungen der Bauleitplanung entgegenstehen.

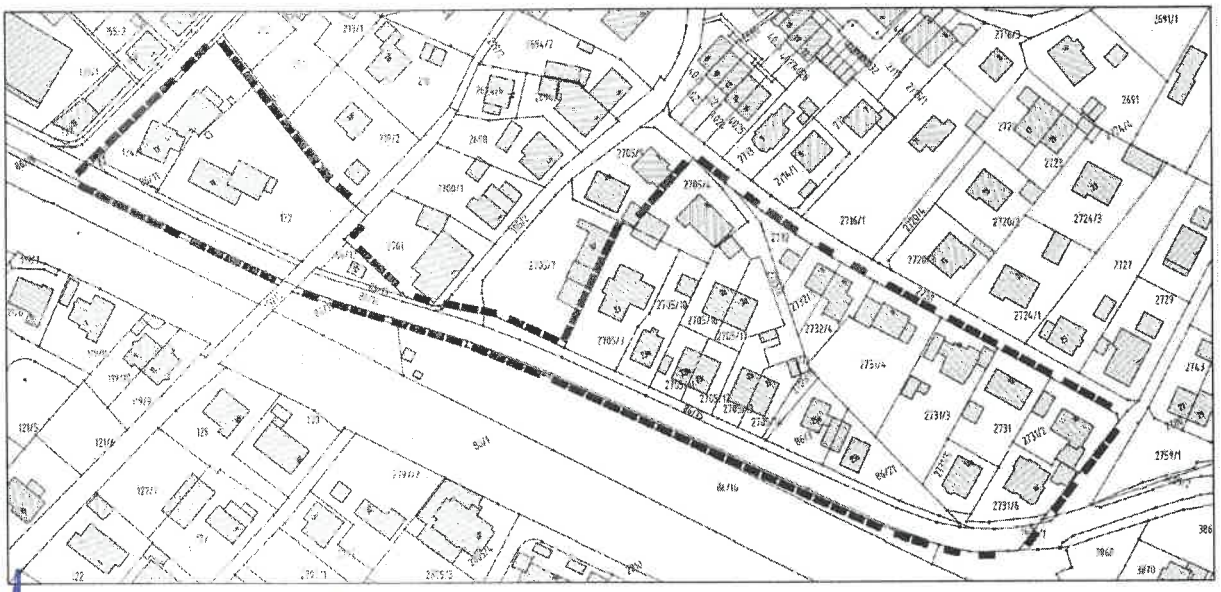
In der nach pflichtgemäßem Ermessen unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit vorzunehmenden Abwägung darüber, welches Instrumentarium zur Sicherung der Planung angewandt werden soll – Veränderungssperre nach § 14 BauGB oder Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB – ist hier die Veränderungssperre zu wählen.

Eine Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB reicht zur Sicherung der Planung nicht aus, da ein Bauantrag höchstens 12 Monate zurückgestellt werden darf und das Bauleitplanverfahren längere Zeit in Anspruch nehmen kann und im vorliegenden Fall auch in Anspruch nehmen wird. Außerdem sind genehmigungs-, zustimmungs- und anzeigefreie

Bauvorhaben von der Zurückstellung nicht erfasst. Auch solche können aber die Planungsabsichten der Gemeinde im Plangebiet erschweren oder gar vereiteln.

Die materielle Voraussetzung für den Beschluss der Veränderungssperre liegt mit dem Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Himmelreichweg"- 1. Änderung durch den Gemeinderat vor. Das für den Beschluss der Veränderungssperre erforderliche Mindestmaß an Konkretisierung der Planungsziele ist gegeben.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst die Flurstücke Nrn.: 34 Teil, 86/3, 86/11, 86/12, 86/13, 86/15, 86/21, 102/1 Teil, 105/2, 132, 2705/3, 2705/4, 2705/6, 2705/10, 2705/11, 2705/12, 2705/13, 2705/14, 2705/15, 2705/16, 2705/17, 2705/18, 2705/19, 2731, 2731/2, 2731/3, 2731/4, 2731/5, 2731/6, 2732, 2732/3, 2732/4, 3605 der Gemarkung Allensbach, innerhalb des Plangebietes „Himmelreichweg"- 1. Änderung gemäß dem Lageplan vom 01.12.2022.



Lageplan vom 01.12.2022

Allensbach den 19.12.2022

gez., Ludwig Egenhofer
stellv. Bürgermeister

GEMEINDE ALLENSBACH