

**Bauleitplanung**

Datum: 22.04.2024  
 Vorlagen Nummer: 2024/378  
 Sachbearbeiter: Schäfer, Matthias  
 Telefon: 07544/500-273  
 Aktenzeichen: 621.49 / Azenberg, 2. Änd.  
 Beteiligte Ämter: Finanzverwaltung

**Beratungsunterlage**

öffentlich	Ortschaftsrat Ittendorf	13.05.2024	Beratung und Empfehlungsbeschluss
öffentlich	Gemeinderat	14.05.2024	Beratung und Beschlussfassung

**Bebauungsplan „Azenberg, 2. Änderung,, (Dorfplatz) und die örtlichen Bauvorschriften hierzu**

- a) Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der Entwurfsoffenlage**
- b) Zustimmung und Beschluss zum geänderten Entwurf nach den Vorgaben des Gemeinderats**
- c) Beschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften als Satzung**

**Frühere Beratungen / bisheriges Verfahren**

19.02.2024	OR-I	Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zum Entwurf und Beschluss zur Durchführung Entwurfs-offenlage / Veröffentlichung
20.02.2024	GR	Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zum Entwurf und Beschluss zur Durchführung Entwurfs-offenlage / Veröffentlichung
04.03. – 05.04.2024		förmliche Beteiligung (Entwurfs-offenlage / Veröffentlichung)

**Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung**

Der Wunsch nach einem Dorfplatz besteht seit Jahren im Teilort Ittendorf. Seit 2020 befindet sich das Grundstück neben dem Dorfgemeinschaftshaus in kommunaler Hand. Im Jahr 2022 wurde der Dorfplatz im Rahmen eines Gemeindeentwicklungskonzeptes konkretisiert. Die

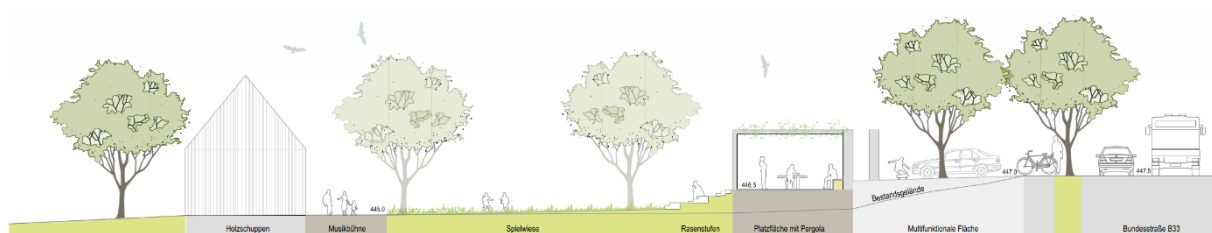
Gestaltung des Dorfplatzes soll mit öffentlichen Mitteln aus dem Programm „ELR“ finanziert werden.

Der Entwurf sieht die Verlegung der bestehenden Scheune vor. Die Verlegung und Umgestaltung der Scheune dient vorrangig dem Zweck, im hinteren Bereich des Dorfplatzes eine „Kulturscheune“ mit Bühne zu realisieren und den zentralen Bereich des Platzes für vielfältige Nutzungen frei von Bebauung zu halten. Die Gestaltung sieht weiterhin eine Lärmschutzwand und Pergola sowie Stellplätze für Fahrräder und die Freiwillige Feuerwehr vor. Für Besucher des Dorfplatzes wird in der historischen Ortsmitte am Ortseingang ein öffentlicher Parkplatz mitgedacht.

Um die Voraussetzung für die Realisierung des Dorfplatzes mit Anlage einer Lärmschutzwand, der Verlegung der Scheune sowie den öffentlichen Parkplatz zu schaffen, muss der Bebauungsplan „Azenberg“ geändert werden.



GEK Entwurf Planstatt Senner, Stand Juli 2022



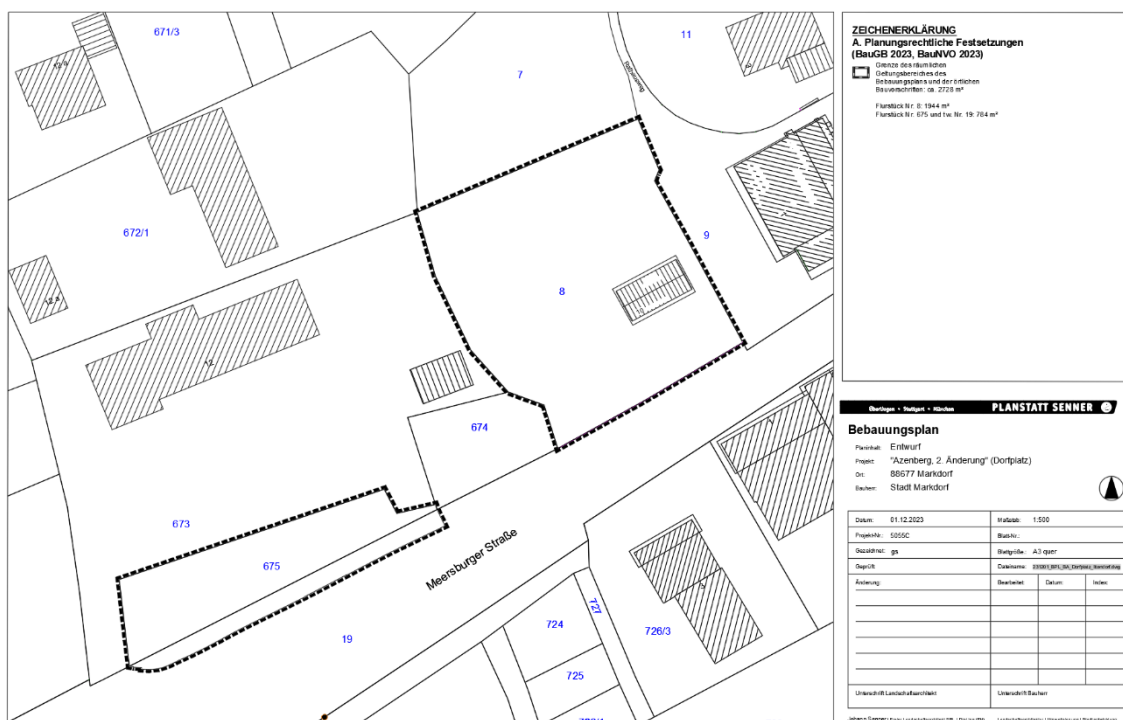
Schnitt, GEK Entwurf Planstatt Senner, Stand Juli 2022

## Plangebiet

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2.728 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke Nr. 8 und Nr. 675 komplett und Flurstück Nr. 19 teilweise. Flurstück Nr. 8 und Nr. 675 befinden sich in kommunaler Hand. Erschließungsflächen und Böschungen des öffentlichen Parkplatzes, die teilweise auf Flurstück Nr. 19 liegen, befinden sich auf Bundesgrund.

Das Flurstück Nr. 8 ist derzeit mit einem Wirtschaftsgebäude/ Schuppen (Hausnummer 10) bebaut. Auf westlichem Nachbargrundstück befinden sich zu schützende und zu erhaltende Hecken. Das Grundstück fällt von Südosten nach Nordwesten ab. Es besteht ein Höhenunterschied von ca. 4 m (höchster Punkt 447,60 m NN, niedrigster Punkt 443,5 m NN).

Das Flurstück Nr. 675 und der Teilbereich von Flurstück Nr. 19 ist derzeit unbebaut. Es befinden sich zwei mittelkronige Bäume auf dem Grundstück. Das Flurstück grenzt nördlich an Böschungen des Gewerbegebietes und südlich an den Geh- und Fahrradweg an. Es besteht ein Geländeabfall zum Gewerbegebiet hin von ca. 1 m.



Abgrenzung des Geltungsbereichs (schwarz), Planstatt Senner, maßstablos

## Planungsinhalt

Die geplanten Festsetzungen orientieren sich an den Planüberlegungen aus dem Gemeindeentwicklungskonzept. Die wesentlichen Festsetzungen im Überblick:

- Art der baulichen Nutzung: Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dorfplatz“, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Multifunktionsplatz“, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz“
- Festsetzung von Grundflächen für die Kulturscheune und die überdachte Pergola
- Festsetzung einer max. zulässigen Gebäudehöhe für die Kulturscheune; diese orientiert sich an der Bestandsgebäudehöhe
- Ausweisung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbotszone und Sichtfeld)
- Ausweisung von Fahrradstellplätzen, Stellplätzen für die Feuerwehr für die Zeit während der Einsätze und Anlegung eines öffentlichen Parkplatzes
- Festsetzung einer Fläche für die Errichtung einer Lärmschutzwand von 2.5 m Höhe (Basis 447m ü. NN)

#### Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Markdorf von 2014 als Grünfläche, bzw. für den Bereich des geplanten Parkplatzes als Mischbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

#### Verfahren

Der Bebauungsplan kann im sogenannten „Beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt werden. Mit der geplanten Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen liegen die Verfahrensvoraussetzungen vor. Die anrechenbare Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Damit kann auch auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet werden. Ebenso ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauG nicht notwendig. Durch die Planung werden auch keine Natura 2000-Gebiete betroffen.

Darüber hinaus ist im beschleunigten Verfahren die Durchführung einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entbehrlich. Anstelle der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben, sollen die förmlichen Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

durchgeführt werden (Veröffentlichung im Internet und Einholung der Stellungnahmen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange). Diese Beteiligungen entsprechen der bekannten Entwurfs offenlage.

### Artenschutz

Im Umweltreport werden die Ergebnisse der durchgeführten artenschutzrechtlichen Untersuchung erläutert. Der Geltungsbereich wurde auf Individuen oder Besiedlungsspuren von Tierarten (Nester, Baue, Fraßspuren u.a.) untersucht. Eine Einschätzung des Habitatpotenzials des Gehölzbestandes wurde durchgeführt. Anhand der Habitatstrukturen wurde analysiert, welche Arten oder Artengruppen wahrscheinlich vorkommen oder auszuschließen sind. Der Geltungsbereich liegt im Siedlungskörper und ist im Bestand durch Verkehr der umliegenden Straßen sowie eine hohe Dichte an Haustieren (Katzen und Hunde) vorbelastet. Es ist deshalb überwiegend mit häufigen, siedlungstypischen und störungstoleranten Vogelarten zu rechnen. Der Schuppen dient potenziell als Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und kann potenziell durch das Versetzen entwertet werden. Hierfür sollen zum Ausgleich Nisthilfen an der neuen Kulturscheune angebracht werden. Eine Betroffenheit weiterer geschützte Arten wie z.B. Fledermäuse oder Amphibien konnte für das Plangebiet nicht festgestellt werden.

### Schalltechnische Untersuchung

Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Heine und Jud, Stuttgart durchgeführt. Hierbei wurden die schalltechnischen Auswirkungen des geplanten Dorfplatzes und des Parkplatzes auf Flst.Nr. 675 auf die umliegenden Gebäude und die Immissionen des Straßenverkehrs auf den Dorfplatz untersucht. Schalltechnisch kritisch werden vor allem Veranstaltungen in der abendlichen Ruhezeit, sowie im besonders geschützten Nachtzeitraum (ab 22<sup>00</sup>Uhr) bewertet. An bis zu 18 Tagen im Kalenderjahr können sogenannte seltene Veranstaltungen unter Berücksichtigung der entsprechenden Richtwerte stattfinden. Hierbei sind jedoch Veranstaltungen i. S. d. Freizeitlärmrichtlinie im Bürgerhaus anzurechnen.

### Sonnenstudie:

Um eine mögliche Blendwirkung auf der Bühne der Kulturscheune durch eine tiefstehende Sonne abschätzen zu können, wurde eine Sonnenstudie erstellt. Diese zeigt beispielhaft auf, wie sich die Sonneneinstrahlung in der Scheune verhält. Als repräsentative Tage für die Sonnenstudie der Kulturscheune wurden der 21. Juni (Sommersonnenwende; der Tag mit der steilsten und längsten Sonneneinstrahlung) sowie der 21. September (Tag- Nachtgleiche) und

der 21.12. (Wintersonnenwende, Tag mit der flachsten Sonneneinstrahlung) gewählt. Das Ergebnis der Sonnenstudie zeigt, dass die Scheune von März bis September nur eine minimale direkte Sonneneinstrahlung bekommt und somit optimal für Veranstaltungen geeignet ist.

### **Ergebnis der durchgeführten förmlichen Öffentlichkeits- und Behörden-beteiligung**

Der Gemeinderat hat am 20.02.2024 die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 04.03.2024 bis 05.04.2024, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im selben Zeitraum.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind insgesamt 22 Stellungnahmen eingegangen, wobei lediglich die Stellungnahme des Landratsamtes Bodenseekreis inhaltliche Veränderungen an den Unterlagen erforderlich machte. Aus der Bürgerschaft/Öffentlichkeit gingen drei Stellungnahmen ein.

In der Gemeinderatssitzung werden die eingegangenen Stellungnahmen durch das Büro Planstatt Senner vorgestellt, erläutert und die entsprechenden Abwägungsvorschläge dargelegt. Der Gemeinderat hat die Möglichkeit, die Vorschläge, bzw. den möglichen Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Abwägung der Belange zu diskutieren und über das weitere Vorgehen abzustimmen.

Weitere Details zu den vorgenommenen Änderungen einschließlich der Abwägungsvorschläge sind der beiliegenden Abwägungsvorlage (Büro Planstatt Senner) zu entnehmen. Die in der Abwägungstabelle enthaltenen Abwägungsvorschläge wurden in den dieser Beratungsunterlage beigefügten Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen. Sollten sich aus der Abwägung in der Gemeinderatssitzung darüberhinausgehende Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplan-Entwurfs ergeben, werden diese entsprechend in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen.

Auf Grund der eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde der Bebauungsplanentwurf in folgenden Punkten geändert / ergänzt:

Satzungen:

- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen

Planungsrechtliche Festsetzungen:

- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
- Ergänzung zur Schmutzwasserbeseitigung der Kulturscheune

Örtliche Bauvorschriften:

- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen

Hinweise:

- Ausführungen zum Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG)
- Aufnahme eines Hinweises zum Bodenschutz und Altlasten

Begründungen:

- Ergänzung zur Schmutzwasserbeseitigung der Kulturscheune
- Ausführungen zum Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG)

Planteil:

- keine Änderungen

Umweltreport:

- Hinweis zur Vorbelastung / Altlast (Altstandort)
- Ausführungen zum Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG)

Die Änderungen sind in den Bebauungsplanunterlagen farblich hervorgehoben (in blauer Schriftfarbe).

**Auswirkungen auf den Klimaschutz (z.B. CO<sub>2</sub>-Ausstoß/Energieverbrauch):**

Erhebliche Reduktion ( )	Geringfügige Reduktion ( )	Keine ( )	Geringfügige Erhöhung (X)	Erhebliche Erhöhung ( )
-----------------------------	-------------------------------	--------------	------------------------------	----------------------------

Die Aufstellung des Bebauungsplanes an sich entfaltet keine nennenswerten Auswirkungen auf den Klimaschutz. Konkrete Aussagen zu den Auswirkungen auf den Klimaschutz durch den Bau der Erschließungsanlagen, Errichtung der Gebäude und den anschließenden Betrieb der Einrichtungen können in ihrer Höhe nicht mit angemessenem Zeitaufwand abgeschätzt werden.

## **Beschlussvorschlag**

Der Gemeinderat

- a) macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 22.04.2024 zu Eigen und trifft die Abwägungsentscheidungen,
- b) stimmt dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes „Azenberg, 2. Änderung“ (Dorfplatz) und den örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom 22.04.2024 einschließlich der in der Abwägung zusätzlich beschlossenen Änderungen und Ergänzungen zu,
- c) beschließt den Bebauungsplan „Azenberg, 2. Änderung“ (Dorfplatz) in der Fassung vom 22.04.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und
- d) beschließt die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Azenberg, 2. Änderung“ (Dorfplatz) in der Fassung vom 22.04.2024 als Satzung

Anlagen

- 01 Abwägungstabelle zur förmlichen Beteiligung v. 22.04.2024
- 02 BPlan-Entwurf Azenberg, 2. Änd. (Dorfplatz) - Satzung v. 22.04.2024
- 03 BPlan-Entwurf Azenberg, 2. Änd. (Dorfplatz) - Begründung v. 22.04.2024
- 04 BPlan-Entwurf Azenberg, 2. Änd. (Dorfplatz) – Planfests., ÖB u. Hinweise v. 22.04.2024
- 05 BPlan-Entwurf Azenberg, 2. Änd. (Dorfplatz) – Geltungsbereichsplan v. 12.01.2024
- 06 BPlan-Entwurf Azenberg, 2. Änd. (Dorfplatz) - Planzeichnung v. 22.04.2024
- 07 BPlan-Entwurf Azenberg, 2. Änd. (Dorfplatz) - Umweltreport v. 22.04.2024
- 08 BPlan-Entwurf Azenberg, 2. Änd. (Dorfplatz) - Schallgutachten v. 11.01.2024