

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Datum	Sitzungsform
Ortschaftsrat Untersulmetingen	18.10.2023	öffentlich
Bauausschuss	06.11.2023	öffentlich

Bebauungsplan "Sondergebiet Nahversorgungszentrum Sulmetingen" - Auslegungsbeschluss

Kurzfassung:

Um die Unterbringung eines Nahversorgungszentrums für die beiden Ortsteile Obersulmetingen und Untersulmetingen zu ermöglichen, ist hierfür die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen am ausgewählten Standort erforderlich. Hierzu wurde ein Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften erstellt, der nun in die frühzeitige Beteiligung gegeben werden soll.

Beschlussvorschlag:

1. Dem vorgestellten Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Teiländerung des wirksamen Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft im Parallelverfahren durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen: ☒ Ja ☐ Nein					
☐ Einnahme/Ertrag			☒ Auszahlung/Aufwand		
☒ Ergebnishaushalt			☐ Finanzhaushalt		
Betrag einmalig:		mind. 23.500,- €	Betrag einmalig:		
Betrag Folgejahre:			Betrag Folgejahr		
Bereits bezahlt		ca. 14.500 €	Abschreibung:		
			Betrag Folgejahr:		
Kostenstelle:		511000	Investitions-Nr.:		
Kostenträger:		51100000	Kostenstelle:		
Sachkonto:		4431 / 4291	Kostenträger		
☐ überplanmäßig	☐ außerplanmäßig		☐ überplanmäßig	☐ außerplanmäßig	
Mittelübertragung			Mittelübertragung		
Budget:			Budget:		

☐ Zuschuss beantragt bei:	voraussichtl. Höhe:
☒ Kein Zuschuss möglich	

Personalmehraufwand:	Zusätzliche Personalstellen:
☐ Ja	☐ Ja, Kosten jährlich
☒ Nein	☒ Nein

Gäste/Sachverständige/r:	☐ Ja
	☒ Nein
Name und Firma:	
Einladung durch:	

Name	Datum	Zustimmung	Vorgängerbeschlüsse		
Thomas Echte	04.10.2023	Zustimmung	Datum	Gremium/ Vorlage	Beschluss
Johannes Lang	06.10.2023	Zustimmung	08.11.21	BA / 2021/0178	Aufstellungsbeschluss
Eva-Britta Wind	04.10.2023	Zustimmung			
Ingo Beremann	09.10.2023	Zustimmung			
Mitzeichnung wird manuell von der Geschäftsstelle Gemeinderat eingetragen.					

Sachdarstellung:

Seit einigen Jahren gibt es Bestrebungen, ein Nahversorgungszentrum für die Ortsteile Obersulmetingen und Untersulmetingen zu realisieren. Ziel dabei ist es, die Nahversorgungsstruktur für die beiden etwas von Laupheim abgesetzten Ortsteile zu verbessern. Insbesondere im Hinblick auf Personen, die nicht (mehr) mobil sind, können vor Ort ansässige Einkaufsmöglichkeiten und weitergehende Dienstleistungen eine Unterstützung im Alltag sein (Daseinsvorsorge). Außerdem können durch einen günstig gelegenen Standort ggf. PKW-Fahrten nach Laupheim eingespart oder die Versorgungsleistungen zu Fuß oder mit dem Fahrrad wahrgenommen werden.

Nachdem in einer ausführlichen Standortprüfung der Bereich südlich der Untersulmetinger Feuerwehr als am besten geeignet identifiziert wurde, hat der Bauausschuss in seiner Sitzung vom 08.11.2021 auf Grundlage des Empfehlungsbeschlusses des Ortschaftsrates Untersulmetingen vom 20.10.2021 den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgungszentrum Sulmetingen“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 27.11.2021 öffentlich bekanntgemacht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 848 (Teilfläche) und 848/1 (Teilfläche) der Gemarkung Untersulmetingen. Er liegt südlich der Feuerwehr Untersulmetingen und östlich der K7596 (Obersulmetinger Straße). Das Plangebiet weist eine Fläche von rund 0,4 ha auf.

Inzwischen wurde die Fläche bereits aus artenschutzrechtlicher Sicht begangen und eingeschätzt. Außerdem wurde die Erstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften an das Planungsbüro Planwerkstatt am Bodensee vergeben. Dieses hat auf Basis der bereits vorliegenden Planungsgrundlagen einen frühzeitigen Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften erarbeitet. Der Entwurf soll zur ersten Abstimmung mit der Öffentlichkeit und mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB gegeben werden. Mit den eingehenden Stellungnahmen kann der Bebauungsplanentwurf dann weiter ausgearbeitet werden.

Der Bebauungsplan setzt als planerisches Grundgerüst ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO fest. So kann das individuelle Nutzungskonzept, insbesondere auch mit Blick auf die festgesetzten Verkaufsflächen, ermöglicht werden. Außerdem wird eine Grundflächenzahl von 0,6, eine maximale Gebäudehöhe von 11,00 m und eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die detaillierte Ausgestaltung erfolgt dann zum nächsten Verfahrensschritt. Bis dahin werden dann auch der Umweltbericht und ggf. weitere ergänzende Unterlagen vorliegen.

Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan 2015 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft entwickelt, muss eine Teiländerungen im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden. Die Verwaltung erarbeitet hierfür einen Planentwurf, der dann im Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft in das Aufstellungsverfahren gebracht wird. Die Darstellung im Flächennutzungsplan wird dann von Flächen für den Gemeinbedarf auf Sonderbaufläche geändert.

Für den Bebauungsplan entstehen nach derzeitigem Wissenstand Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanentwurfs (ca. 6.600,- €), die artenschutzrechtliche Betrachtung (ca. 2.100,- €), den Umweltbericht (ca. 3.400,- €) und einen geotechnischen Bericht (ca. 8.500,- €). Durch eingehende Stellungnahmen können weitere Gutachten (z. B. Lärm) oder die Erstellung eines städtebaulichen Vertrages erforderlich werden. Außerdem fallen Kosten für die öffentliche Bekanntmachung in Höhe von ca. 2.900,- € an.

Die artenschutzrechtliche Betrachtung sowie der geotechnische Bericht wurden bereits vollständig bezahlt. Für die Erstellung des Bebauungsplanentwurfs wurde bereits eine Abschlagszahlung in Höhe von ca. 3.900 € freigegeben.

Anlagen:

Übersichtsplan

Geltungsbereich i. d. F. vom 29.09.2023

Bebauungsplan - Planteil i. d. F. vom 29.09.2023

Bebauungsplan - Textteil i. d. F. vom 29.09.2023

Artenschutzrechtliche Betrachtung i. d. F. vom 05.12.2022

Geotechnischer Bericht i. d. F. vom 14.07.2023