



Bebauungsplan „ZG-Areal“ Gemeinde Mühlhausen-Ehingen Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Mühlhausen-Ehingen hat in öffentlicher Sitzung am 14.03.16 beschlossen, den Bebauungsplan „ZG-Areal“ aufzustellen. Über die frühzeitige Beteiligung wurde der Technische- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 09.06.16 informiert.

Das Plangebiet liegt westlich des Ortsteils Mühlhausen und südlich der Bahnlinie Singen-Stuttgart im Übergang zur freien Landschaft. Die Fläche des Plangebiets beträgt 4,01 ha.

Nach einem Großbrand im Markt am 20.01.15 sollen die Geschäftsbereiche neu geordnet werden. Die bisherigen Anlagen wurden im Außenbereich nach § 35 BauGB mit landwirtschaftlicher Privilegierung errichtet. In den Sommermonaten gibt es immer wieder Engpässe und so soll der Baumarkt ausgelagert und im südöstlichen Bereich des Plangebietes neu errichtet werden. Da die geplanten Gebäude teilweise gewerblich genutzt und nicht mehr im Rahmen des § 35 BauGB als privilegiert gelten, muss der Bebauungsplan „ZG Areal“ aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan ist, bis auf eine Überschreitung der Grenzen im Südwesten des Plangebiets, aus dem Flächennutzungsplan der VVG Engen entwickelt. Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche ausgewiesen. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind Abweichungen des Bebauungsplanes vom Flächennutzungsplan vom Entwicklungsgebot des § 8 BauGB so lange zulässig, wie die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unangetastet bleibt.

Grundsätzlich ist der FNP nicht parzellenscharf, so dass die Abweichung vom rechtsverbindlichen FNP zulässig ist. Insbesondere handelt es sich hier vielmehr um die Klarstellung der bereits faktisch bebauten und gewerblich genutzten Flächen des ZG Areals. Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes "ZG-Areal" hat die Stadt Engen insoweit keine Einwendungen vorzubringen. Die hier zusätzlich ausgewiesenen 5.957 m² Gewerbefläche werden bei einer Fortschreibung des FNP der VVG Engen nicht berücksichtigt, sondern als Sonderbedarf für die Erweiterung des Bestandsbetriebs ZG gewertet. Die Flächenbilanz Gewerbe für die Fortschreibung FNP bleibt unberührt.

Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes "ZG-Areal" hat die Stadt Engen keine Einwendungen vorzubringen, da das Plangebiet großteils aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist. Die zusätzlich ausgewiesene Gewerbefläche wird als Sonderbedarf für die Erweiterung des Bestandsbetriebs ZG gewertet und hat keine Auswirkung auf die Flächenbilanz. Weiter sollte folgendes unter Ziffer 1.5 der Begründung ergänzt werden: Die geringfügige Abweichung zum FNP wird mit der nächsten Fortschreibung des FNP's angepasst.

