Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 112-16

Amt:	Stadtbauamt	Datum:	30.05.2016
Verfasser:	Distler, Matthias	AZ:	60.1

Gremium	Termin	Ö-Status	Zuständigkeit
Technischer- und Umweltausschuss	09.06.2016	Ö	Beschlussfassung

Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes "ZG-Areal" Mühlhausen-Ehingen - Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Gemeinderat der Gemeinde Mühlhausen-Ehingen hat in öffentlicher Sitzung am 14.03.16 beschlossen, für den Bebauungsplan „ZG-Areal“ aufzustellen. Die Stadt Engen wurde mit Schreiben vom 08.04.16 um Stellungnahme gebeten.

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.

Kritisch ist aber anzumerken, dass die hier zusätzlich ausgewiesenen 5.957m² Gewerbefläche bei einer Fortschreibung des FNP der VVG Engen durchaus anzurechnen sind und somit zu einer Veränderung des Gewerbeflächenbedarfs führen kann. Eine Anpassung des FNP ist diesbezüglich bei einer Fortschreibung zu überprüfen und kann daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht verbindlich zugesagt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplanänderung wird nicht zugestimmt. Es wird kritisch angemerkt, dass die hier zusätzlich ausgewiesenen 5.957m² Gewerbefläche bei einer Fortschreibung des FNP der VVG Engen durchaus anzurechnen sind und somit zu einer Veränderung des Gewerbeflächenbedarfs führen kann. Diese möglichen Folgen müssen zuvor verbindlich festgestellt sein.

Anlagen:

Planunterlagen