

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan der Innenentwicklung
nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

"Forsterbahnried, 2. ÄNDERUNG"

Gemeinde Hilzingen
Gemarkung Hilzingen.

INHALT

1. ERFORDERLICHKEIT DER BAULEITPLANUNG UND
BEZUG ZU ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN
2. PLANUNGSZIELE
3. INHALT DER PLANÄNDERUNG
4. BESCHLEUNIGTES VERFAHREN

1. ERFORDERLICHKEIT DER BAULEITPLANUNG UND BEZUG ZU ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

1.1 Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Gemeindeteil Twielfeld, auf dem Grundstück Flst.-Nr. 9495, Gemarkung Hilzingen und ist damit ein Teilbereich des Bebauungsplangebiets "Forsterbahnried", rechtsverbindlich seit 06.04.2000. Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit dem Planzeichen 15.13. der Planzeichenverordnung (PlanZV).

Die Fläche des Plangebiets beträgt 0,4796 ha.

1.2 Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Im Bebauungsplangebiet "Forsterbahnried" sind Vergnügungsstätten und damit auch Spielhallen, wie auch in allen anderen Gewerbegebieten auf dem Gemeindegebiet, explizit ausgeschlossen, obwohl diese ausnahmsweise gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO in Gewerbegebieten zulässig sind.

Der Gemeinderat hat nun auf Antrag eines Spielhallenbetreibers beschlossen, wieder zur gesetzlich normierten Ausnahmeregelung für Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten zurückzukehren. Mit der Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplans "Forsterbahnried" wird dem Ansiedlungswunsch einer Spielhalle auf dem Grundstück Flst.-Nr. 9495, Weidgang 14, Gemarkung Hilzingen mit der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzung nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO entsprochen.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll ferner Vergnügungsstätten der nach vorherrschender Rechtauffassung zustehende, substantielle Raum im Rahmen der Bauleitplanung geboten werden, unter Wahrung der Zweckbestimmung des Bebauungsplangebietes. Ein Ausschluss von Vergnügungsstätten aus allen für sie (wenn auch nur ausnahmsweise) bestimmten Baugebieten, aufgrund des planerischen Willens der Gemeinde, ist unzulässig (Unzulässigkeit einer Negativplanung, vgl. BVerwG, Beschl. V. 29.07.1991 - 4 B 80.91).

Eine gleichzeitige Änderung der Örtlichen Bauvorschriften ist nicht erforderlich und findet nicht statt.

1.3 Verfahren

In der Sitzung vom 11.02.2025 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Eine gleichzeitige Änderung der Örtlichen Bauvorschriften findet nicht statt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.05.2025 veröffentlicht.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen.

In der Sitzung vom 29.04.2025 hat der Technische- und Umweltausschuss dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt. Außerdem wurde beschlossen die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 zu beteiligen und den Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 öffentlich auszulegen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 15.05.2025 bis 15.06.2025 statt. Während dieser Frist sind von Seiten der Bürger keine Stellungnahmen eingegangen. Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert bis zum 15.06.2025 ihre Stellungnahme abzugeben. Die eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom 22.07.2025 durch den Gemeinderat bewertet und abgewogen. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gefasst.

1.4 Bezug zum Regionalplan

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortschaft und ist im Regionalplan als Siedlungsfläche dargestellt.

1.5 Bezug zum Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2006 stellt das Plangebiet als "gewerbliche Baufläche (G)" gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dar. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus der Darstellung im Flächennutzungsplan.

1.6 Bodenordnung und Erschließung

Die Fläche des Plangebietes ist in Privateigentum. Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht notwendig. Ebenso ist kein Grunderwerb durch die Gemeinde vorgesehen.

2. PLANUNGSZIELE

2.1 Städtebauliche Planungsziele

Der bestehende Bebauungsplan "Forsterbahnried", rechtsverbindlich seit 06.04.2000 sieht für den Bereich des Plangebiets auf dem Grundstück Flst.-Nr. 9495, Gemarkung Hilzingen ein Gewerbegebiet entlang der Straße "Weidgang" vor. Gemäß Ziffer 1.2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zugelassen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Forsterbahnried, 2. Änderung" soll dazu dienen, im Sinne einer positiven Planung wieder zur gesetzlich normierten Ausnahmeregelung für Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten zurückzukehren und Vergnügungsstätten im Wege einer Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO zuzulassen. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt.

Auch bietet die Auswahl des Plangebiets das geringste Konfliktpotential hinsichtlich der Nähe zum östlich gelegenen Wohngebiet "Twiefeld", dem angrenzenden Landmarkt auf Grundstück Flst.-Nr. 9491 sowie dem Indoor-Familienpark auf Grundstück Flst.-Nr. 8465. Insbesondere liegt laut Stellungnahme des Landratsamtes Konstanz (Glücksspielaufsicht) vom 12.08.2024 derzeit kein Versagungsgrund nach §§ 41 Abs. 2, 42 Abs. 3 LGlüG vor (Abstandsgebot von 500 m zu Einrichtungen zum Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen).

3. INHALT DER PLANÄNDERUNG

3.1 Art der baulichen Nutzung

Vergnügungsstätten, die bisher als unzulässige Art der baulichen Nutzung unter Ziffer 1.2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Forsterbahnried" aufgeführt sind, werden an dieser Stelle gestrichen werden und künftig als ausnahmsweise zulässige Art der baulichen Nutzung (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) unter Ziffer 1.1 der textlichen Festsetzungen neu aufgenommen.

4. BESCHLEUNIGTES VERFAHREN

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im bereits bebauten Siedlungsraum handelt, die Grundfläche in Sinne des § 19 Abs 2 BauNVO unter 20.000 Quadratmetern liegt und mit der Überplanung keine wesentlichen Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind, kann der Plan nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) und der damit verbundenen erleichterten Voraussetzungen aufgestellt werden.

Hilzingen, den 22.07.2025

Bürgermeister:



Holger Mayer

Bauverwaltung:



Rudolf Schmidt