

# **Öffentliche Bekanntmachung**

## **Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften**

### **„Schlössli“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Gaienhofen hat am 19.11.2024 in öffentlicher Sitzung aufgrund von § 12 BauGB beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Schlössli“ aufzustellen.

#### **Ziele und Zwecke der Planung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den östlichen Uferbereich des Ortsteils Horn in der Gemeinde Gaienhofen. Das Gelände ist derzeit von dem Leerstand des denkmalgeschützten Gebäudes „Schlössli“ geprägt. Der ufernahe Bereich mit den dortigen touristischen Nutzungen soll vorrangig für diesen Zweck gesichert werden. Im Vordergrund steht damit die Sicherung und Aufwertung der Freizeit- und Erholungsfunktionen für die Einwohnerschaft und den Tourismus unter Berücksichtigung der bestehenden Wohn- und Erschließungssituation.

Geplant ist ein Neubau einer Hotelanlage mit gastronomischem Außenbereich unter Einbeziehung des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes „Schlössli“. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schlössli“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben geschaffen werden. Die Gemeinde Gaienhofen möchte die Realisierung des geplanten Um- und Neubaus unterstützen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor. Ein Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, wenn er für eine im Innenbereich gelegene Fläche, deren Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung oder eine andere Maßnahme der Innenentwicklung ermöglichen soll und eine geringe Umweltrelevanz vorliegt. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung ist von geringer Umweltrelevanz, wenn die zulässige Grundfläche gem. §19 Abs.2 BauNVO oder die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000m<sup>2</sup> beträgt, oder die Grundfläche weniger als 70.000m<sup>2</sup> beträgt und eine Vorprüfung des Einzelfalls ergibt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten werden und FFH- oder Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt werden. Im vorliegenden Fall umfasst das Plangebiet etwa 2.070 m<sup>2</sup>. FFH- oder Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

Aufgrund der Bedeutung des Vorhabens für den Gesamort soll die Durchführung eines zweistufigen Verfahrens mit einer Freiwilligen Frühzeitigen Beteiligung erfolgen. Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Hori stellt für den Bereich vorwiegend eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hotel“ sowie in Teilbereichen eine Fläche für den ruhenden Verkehr dar. Damit kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Gemeindezentrums Gaienhofen am Bodenseeufer der Ortschaft Horn. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,2 ha und die Flurstücke Nr. 1301/2, 1302 und 1304/2. Das Plangebiet wird durch den Bodensee im Südosten und die bestehenden Wohnlagen im Nordosten begrenzt. Die Erschließung erfolgt über die Hornstaaderstraße im Nordwesten. Das Gelände ist derzeit von dem Leerstand des denkmalgeschützten Gebäudes „Schlössli“ geprägt.

Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 19.11.2024.



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, ca. 0,2 ha (Stand 19.11.2024)

Gaienhofen, 13.12.2024  
Gez. Jürgen Maas, Bürgermeister