

Öffentliche Bekanntmachung

Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

„Ufer Hornstaad“

Der Gemeinderat der Gemeinde Gaienhofen hat am 19.11.2024 in öffentlicher Sitzung aufgrund von § 2 Abs.1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Ufer Hornstaad“ aufzustellen.

Ziele und Zwecke der Planung

Im südlichen Bereich des geltenden Bebauungsplans „Staader Garten“ vom 23.02.1987 wurde ein Antrag auf Erweiterung eines Gäste-/Wohnhauses gestellt. Die Gemeinde Gaienhofen hat ihr Einvernehmen zu diesem Antrag am 18.10.2023 aus formalen Gründen versagt. Der Bauantrag ist derzeit unvollständig, da nicht alle erforderlichen Bauvorlagen eingereicht worden sind.

Aus Sicht der Gemeinde Gaienhofen ist fraglich, ob die derzeitige Nutzung des Gebäudes den vorliegenden Genehmigungen entspricht. Ungeachtet dessen erscheint die derzeitige Nutzung und eine angemessene Modernisierung des Gebäudes in der konkreten städtebaulichen Situation grundsätzlich gebietsverträglich. Der maßgebliche Bebauungsplan „Staader Garten“ setzt hier jedoch ein Allgemeines Wohngebiet fest, in dem Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zulässig sind (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme für ein Vorhaben in dieser Größenordnung sind nach Auffassung der Gemeinde nicht gegeben. Es sollen daher durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Ufer Hornstaad“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben geschaffen werden. Voraussetzung ist selbstverständlich die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den gesetzlichen Vorgaben und vor allem der Umgebungsbebauung. Zugleich sind die Freizeit- und Erholungsfunktionen dieses Gebiets zu sichern und zu stärken.

Der 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 20.000m² beträgt. oder die Grundfläche weniger als 70.000m² 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 6.135 m². 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 Höri stellt für den Bereich vorwiegend eine Wohnbaufläche dar. Daher wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Gemeindezentrums Gaienhofen am Bodenseeufer der Ortschaft Horn. Im Vergleich zu dem Aufstellungsbeschluss „Ufer Hornstaad“ vom 19.03.2024 verkleinert sich das Plangebiet, weil ein Teil der bislang einbezogenen Flächen durch einen eigenständigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan überplant werden soll. Der verkleinerte räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha und die Flurstücke Nr. 1296, 1296/2, 1299, 1229/1,1299/2, 1300, 1303/1, 1304 sowie einen Teilbereich der Hornstaaderstraße. Das Plangebiet wird im Süden durch den Bodensee und im Norden durch den Strandweg sowie die bestehenden Wohnlagen begrenzt. Die Erschließung erfolgt über die Hornstaaderstraße und den Strandweg.

