

Öffentliche Bekanntmachung

Aufstellungsbeschluss und Veröffentlichung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschriften

„Dresselbacher Straße 17“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schluchsee hat am 11.02.2025 in öffentlicher Sitzung aufgrund von § 2 Abs.1 BauGB beschlossen, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Dresselbacher Straße 17“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Dresselbacher Straße 17“ und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Ziele und Zwecke der Planung

Ein privater Grundstückseigentümer beabsichtigt in Abstimmung mit der Gemeinde Schluchsee die Realisierung einer Wohnbebauung in Form von zwei Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück Flst. Nr. 99 im bebauten Innenbereich des Hauptortes Schluchsee. Dazu soll eine auf dem Grundstück bestehende Pension abgerissen werden und im nördlichen und im südlichen Grundstücksbereich jeweils ein Mehrfamilienhaus errichtet werden. Das nördliche Mehrfamilienhaus kann auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans errichtet werden, für das südliche Haus sieht die Baurechtsbehörde jedoch keine Genehmigungsmöglichkeit, sodass hier das notwendige Planungsrecht erst geschaffen werden muss.

In der Gemeinde Schluchsee besteht seit Jahren eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum. Aktuell gibt es einen vermehrten Bedarf an kleinen Wohnungen als Alternative zu der im Gemeindegebiet vorherrschenden Einfamilienhäusern.

Der in diesem Bereich vorhandene Bebauungsplan „Der Ebnet“ stammt aus dem Jahr 1968 und sieht im Bereich des geplanten Mehrfamilienhauses keine überbaubare Fläche vor. Die Gemeinde hat sich aus Gründen der Rechtssicherheit entschieden, für dem maßgebenden Bereich einen neuen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Damit wird der bestehende Bebauungsplan in einem Teilbereich überlagert.

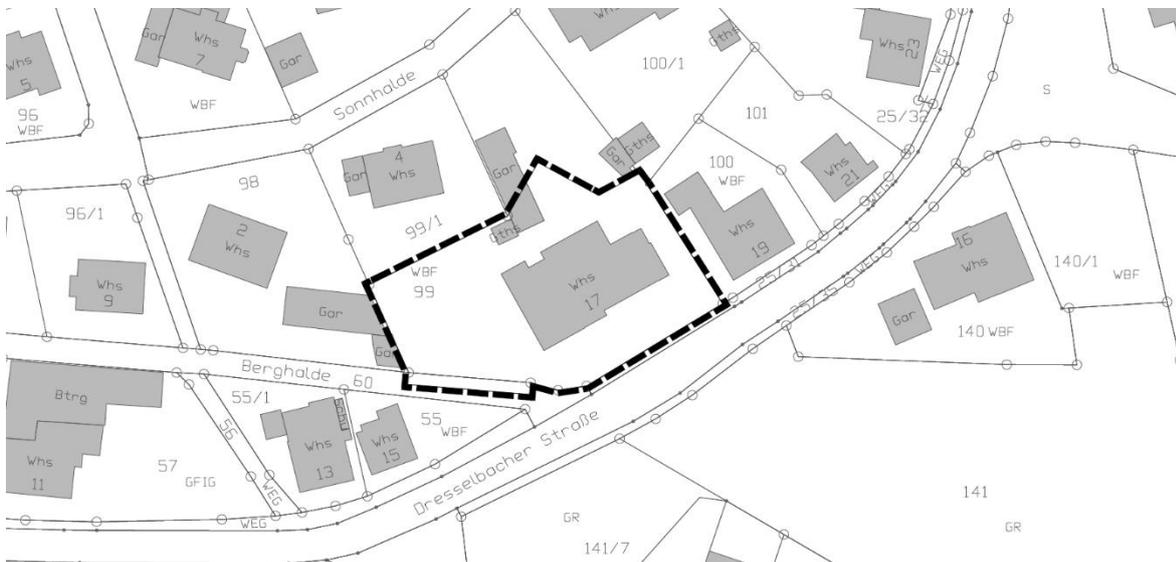
Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Sicherung einer geordneten, ortsbaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung sowie ökologischer Aspekte
- Deckung der starken und differenzierten Wohnungsnachfrage und Realisierung von dringend benötigtem Wohnraum
- Schaffung von kleinen Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus zur Diversifizierung des Wohnungsangebots
- ökonomische Erschließung über die bestehenden inner- und überörtlichen Straßen
- Begrenzung der Flächenneuanspruchnahme im Außenbereich durch einen Maßnahme der Innenentwicklung
- nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Schluchsee

Das Plangebiet liegt zentral im Hauptort der Gemeinde in Schluchsee und betrifft den südlichen Teilbereich des Flurstücks Nr. 99 und der Straßenverkehrsfläche Flurstück Nr. 60. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich Richtung Osten, Norden und Westen Wohngebäude mit Hausgärten im Bestand. Richtung Südosten wird die Fläche durch die Dresselbacher Straße begrenzt. Auf der Fläche befindet sich aktuell eine Pension, Hof- und Gartenfläche sowie Nebenanlagen. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1.434 m². Die genaue Abgrenzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergibt sich aus nachfolgender

Abbildung und ist zudem dem zeichnerischen Teil (Deckblatt) der Bebauungsplanänderung zu entnehmen.

Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 11.02.2025. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Dresselbacher Straße 17“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften wird mit Begründung sowie dem Umweltbeitrag mit grünordnerischen Festsetzungen, der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom

21.02.2025 bis einschließlich 24.03.2025 (Veröffentlichungsfrist)

auf der Homepage der Gemeinde unter <https://www.gemeinde-schluchsee.de/> → Rathaus → Ausschreibungen und Bekanntmachungen → Öffentliche Bekanntmachungen im Internet veröffentlicht.

Als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit werden alle Unterlagen innerhalb der oben genannten Frist auch beim Bauamt im Rathaus der Gemeinde in Schluchsee, Fischbacher Str. 7, 79859 Schluchsee, während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen bei der Gemeinde Schluchsee abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (E-Mail an buergermeisteramt@schluchsee.de), können aber bei Bedarf auch auf anderem Weg (z.B. schriftlich oder zur Niederschrift) abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Schluchsee, den 17.02.2025

Jürgen Kaiser, Bürgermeister