

Sitzungsvorlage

Drucksache Nr. 718/2020

Teningen, den 7. Dezember 2020

Federführender Fachbereich: FB 2 (Planung, Bau, Umwelt)

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Technischer Ausschuss (nicht öffentlich)	09.02.2021	Vorberatung
Gemeinderat (öffentlich)	23.02.2021	Beschlussfassung

Betreff:

Bebauungsplan "Kronenplatz/L114", 2. Änderung + Erweiterung (Ortsteil Teningen)
Verlängerung der Veränderungssperre

Es wird folgende Beschlussfassung vorgeschlagen:

Der Gemeinderat beschließt folgende

Satzung

über die 2. Verlängerung der Veränderungssperre für das Gebiet
der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Kronenplatz / L 114“ (Teilbereich)

Auf Grund der §§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. S. 1728) in Verbindung mit mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098) hat der Gemeinderat der Gemeinde Teningen in öffentlicher Sitzung am 23.02.2021 die 2. Verlängerung der Veränderungssperre für das Gebiet der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Kronenplatz / L 114“ (Teilbereich) als folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Satzung

Die am 21.03.2018 in Kraft getretene und mit Satzung vom 18.02.2020 verlängerte Veränderungssperre für das Gebiet der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Kronenplatz / L 114“ (Teilbereich) wird zur Sicherung der Planung im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans um ein weiteres Jahr verlängert. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem als Anlage beigefügten Lageplan vom 09.02.2021.

§ 2 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Teningen, den 23.02.2021

Heinz-Rudolf Hagenacker
Bürgermeister

[Vorschlag des Technischen Ausschusses: 10 Ja, 0 Nein, 0 Enthaltungen]

Erläuterung:

Der Gemeinderat hat am 13.03.2018 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Kronenplatz / L 114“ in Teningen gem. § 2 Absatz 1 BauGB gefasst. Mit dem Bebauungsplan werden neben Teilen des Bebauungsplans „Kronenplatz / L 114“ auch Teile der Bebauungspläne „Reetzenstraße“, „Rathausplatz – Grünlestraße – Faschinad“ und „Unterdorf“ überlagert.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele wurde für das Bebauungsplangebiet in gleicher Sitzung eine Veränderungssperre als Satzung erlassen. Die Gemeinde verfolgt mit dem Bebauungsplan das städtebauliche Ziel, für das im Ortszentrum befindliche Plangebiet einen hochwertigen gewerblichen Nutzungsmix in den Erdgeschossen sicherzustellen und auf diese Weise „Trading-Down-Effekten“ vorzubeugen. Dadurch soll der Ortskern von Teningen vitalisiert und seine städtebauliche Funktion als Kommunikationszentrum gestärkt werden.

Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplans war ursprünglich ein Antrag auf Nutzungsänderung im Erdgeschoss der früheren Gaststätte Sonne (Saal mit Bühne, Restaurant, Frühstücks- und Aufenthaltsraum) auf den Grundstücken Flst.Nr. 19 und 26 in einen Beherbergungsbetrieb.

Der Aufstellungsbeschluss und die Veränderungssperre wurden in den Teningen Nachrichten am 21.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung zur Verlängerung der Veränderungssperre wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 18.02.2020 beschlossen und in den Teningen Nachrichten am 26.02.2020 ortsüblich bekanntgemacht. Die aktuelle Veränderungssperre tritt mit Ablauf des 20.03.2021 außer Kraft.

Die zweite Verlängerung einer Veränderungssperre ist nur unter besonderen Voraussetzungen möglich. § 17 Absatz 2 BauGB verlangt für eine nochmalige Veränderungssperre besondere Umstände. Dieses Tatbestandsmerkmal wird vom Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg sehr streng ausgelegt.

Die besonderen Umstände sind im vorliegenden Verfahren jedoch aus folgenden Gründen gegeben. Bei dem Bebauungsplan Kronenplatz handelt sich um eine ungewöhnliche Plansituation, die sich von dem allgemeinen Rahmen der üblichen städtebaulichen Planungstätigkeit abhebt. Die Planung erfolgt vor dem Hintergrund der Ausarbeitung eines Konzepts zur Einzelhandels- und Wohnnutzung im Ortskern von Teningen. Betrachtet werden musste dabei nicht nur das gesamte Plangebiet, sondern die Gemeinde insgesamt und das sich derzeit in der Entwicklung befindliche Gemeindeentwicklungskonzept Teningen 2030. Dies setzte eine umfassende Bestandsanalyse durch ein Stadtplanungsbüro voraus. Diese Konzepte übersteigen den Umfang der üblichen

Planungstätigkeiten der Gemeinde und sind nur mit zusätzlichem Personalaufwand zu bewältigen.

Als besondere Umstände im Sinne des § 17 Absatz 2 BauGB ist insbesondere die Corona-Pandemie zu werten. Durch die verfügten Kontaktbeschränkungen konnte u.a auch das Gemeindeentwicklungskonzept zeitlich nicht so durchgeführt wie dies unter regulären Bedingungen ursprünglich angedacht war. Ebenfalls war die Durchführung der erforderlichen internen und externen Abstimmungsgespräche bis zum notwendigen Aufbau der entsprechenden digitalen Infrastruktur deutlich erschwert.

Die Bauverwaltung der Gemeinde Teningen war während der Corona-Pandemie im Frühjahr 2020 stark eingeschränkt (Arbeit im Homeoffice, zunächst ohne sicheren Internetzugang und ohne Möglichkeit zur Besprechung per Videokonferenz, keine direkten Kontakte). Zudem hat die Gemeindeverwaltung einen strengen Schichtbetrieb eingerichtet, um im Infektionsfall den Ausfall des gesamten Fachbereichs zu verhindern. Es galten erhebliche Einschränkungen, so dass der Betrieb hauptsächlich aus der Sicherung des laufenden Geschäfts bestand. Für etwaige zusätzliche Projekte reichten die Ressourcen daher nicht. Erst im Juli/August 2020 war der Bauverwaltung wieder ein geregelter Arbeit durch Zugriff auf die Programme aus dem Home-Office möglich. Durch die Pandemie war nicht nur das Arbeiten in der Verwaltung der Gemeinde Teningen extrem eingeschränkt, sondern das gesamte öffentliche Leben und die Wirtschaft kamen zum Erliegen.

In seiner Sitzung am 02.02.2021 hat der Gemeinderat den Planentwurf gebilligt und den Beschluss zur Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB gefasst. Die Durchführung der Offenlage und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt im Zeitraum vom 18.02.2021 bis 22.03.2021. Im Anschluss hieran soll der Gemeinderat möglichst zeitnah über die eingegangenen Stellungnahmen und den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschließen.

Die erneute Verlängerung der Veränderungssperre ist vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung förmlich als Satzung zu beschließen. Der Satzungsbeschluss und seine ortsübliche Bekanntmachung müssen rechtzeitig vor Außer-Kraft-Treten der bisherigen Veränderungssperre erfolgen. Da das Bebauungsplanverfahren nicht innerhalb der bisherigen Geltungsdauer der Veränderungssperre abgeschlossen werden kann, schlägt die Verwaltung wegen der o.g. besonderen Umstände vor, zur Sicherung der Bauleitplanung die erneute Verlängerung der Veränderungssperre zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.