

Sitzungsvorlage

Drucksache Nr. 774/2021

Teningen, den 10. März 2021

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

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Technischer Ausschuss (nicht öffentlich)	20.04.2021	Vorberatung
Gemeinderat (öffentlich)	04.05.2021	Beschlussfassung

Betreff:

Bebauungsplan "Kronenplatz / L 114", 2. Änderung und Erweiterung mit örtlichen Bauvorschriften (Ortsteil Teningen);

- Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen
- Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Es wird folgende Beschlussfassung vorgeschlagen:

1. Der Gemeinderat wägt die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Absatz 7 BauGB untereinander und gegeneinander ab und beschließt über die im Rahmen der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Wünsche, Anregungen und Bedenken gemäß den Beschlussvorschlägen in der Abwägungstabelle vom 20.04.2021.
2. Der Gemeinderat beschließt folgende

Satzungen

über

- a) den Bebauungsplan „2. Änderung und Erweiterung Kronenplatz / L 114“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „2. Änderung und Erweiterung Kronenplatz / L 114“

im Verfahren nach § 13a BauGB.

Der Gemeinderat der Gemeinde Teningen hat am 04.05.2021

- a) den Bebauungsplan „2. Änderung und Erweiterung Kronenplatz / L 114“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „2. Änderung und Erweiterung Kronenplatz / L 114“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften jeweils als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan „2. Änderung und Erweiterung Kronenplatz / L 114“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „2. Änderung und Erweiterung Kronenplatz / L 114“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil.

Der Bebauungsplan „2. Änderung und Erweiterung Kronenplatz / L 114“ überlagert in Teilbereichen die Bebauungspläne „Kronenplatz / L 114“ (in Kraft seit 4.11.1993), „Reetzenstraße“ (in Kraft seit 4.12.1989), „Rathausplatz – Grünlestraße – Faschinad“ (in Kraft seit 30.04.1987) und „Unterdorf“ (in Kraft seit 8.10.1992).

§ 2 Bestandteile

1. Der Bebauungsplan besteht aus:

- | | |
|----------------------------------------------------------------|------------|
| a) dem zeichnerischen Teil, M 1:500 vom | 20.04.2021 |
| b) den planungsrechtlichen Festsetzungen (textlicher Teil) vom | 20.04.2021 |

2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- | | |
|--------------------------------------------------------|------------|
| a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil vom | 20.04.2021 |
| b) den örtlichen Bauvorschriften (textlicher Teil) vom | 20.04.2021 |

3. Beigefügt sind:

- | | |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|
| c) gemeinsame Begründung vom | 20.04.2021 |
| d) Umweltbeitrag (Büro faktorgrün, Freiburg) vom | 20.04.2021 |
| e) Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Büro faktorgrün, Freiburg) vom | 19.01.2021 |
| f) Natura 2000-Vorprüfung (Büro faktorgrün, Freiburg) vom | 19.01.2021 |
| g) Schalltechnische Untersuchung (Büro Heine + Jud, Stuttgart) vom | 21.12.2020 |

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer aufgrund von § 74 LBO getroffenen Örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „2. Änderung und Erweiterung Kronenplatz / L 114“ treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Teningen, den 04.05.2021

Hagenacker
Bürgermeister

(Vorschlag des Technischen Ausschusses: 11 Ja, 0 Nein, 0 Enthaltungen)

Erläuterung:

Anlass, Ziel und Zweck der Planung / Geltungsbereich:

Die Gemeinde Teningen ist bestrebt die Ortsmitte, welche eine wichtige Versorgungsfunktion für die gesamte Gemeinde übernimmt, zu stärken und weiterzuentwickeln. Im Ortskern finden sich vielfältige Nutzungen, wie beispielsweise Einzelhandelsangebote, Dienstleistungen und Gastronomie. Im unmittelbaren Umfeld liegt mit dem Rathaus eine wichtige Verwaltungseinrichtung. Neben der Versorgungsfunktion übernimmt die Ortsmitte somit eine Identitätsfunktion und eine soziale Funktion als Ort der Begegnung und Kommunikation.

Innerhalb der Ortsmitte ist eine fast durchgängige gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss feststellbar. Eine hohe und durchgängige Nutzungsdichte gewerblicher, öffentlicher oder kultureller Nutzungen in der Erdgeschosszone – die städtebaulich besonders prägend ist – ist dabei eine wichtige Voraussetzung für ein lebendiges und kommunikatives Ortszentrum.

Mit der vorliegenden Planung sollen u.a die städtebaulichen Ziele der Erhaltung und Stärkung der Versorgungs- und Kommunikationsstruktur und der Vermeidung eines Trading-Down-Effekts im Ortszentrum erreicht werden. Gleichzeitig wird durch den neuen Bebauungsplan eine aktuelle und einheitliche planungsrechtliche Grundlage für den Gesamtbereich geschaffen, denn aktuell gelten für diesen Bereich vier verschiedene Planwerke, die im Zeitraum Ende der 1980er und Anfang der 1990er Jahre beschlossen wurden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Wesentlichen die Ortsmitte von Teningen umfassen. Insgesamt wird dadurch eine Fläche von rund 2 ha überplant.

Verfahren:

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgte im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Der Aufstellungsbeschluss wurde bereits am 13.03.2018 gefasst. Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde gleichzeitig eine Veränderungssperre erlassen und

zwischenzeitlich um ein viertes Jahr bis zum 20.03.2022 verlängert, wobei diese mit dem rechtsverbindlichen Abschluss des Bebauungsplanverfahrens (Bekanntmachung des Bebauungsplans) gemäß § 17 Absatz 5 BauGB außer Kraft tritt.

Für das Bebauungsplanverfahren wurde gemäß den Möglichkeiten nach § 13a BauGB auf die Umweltprüfung (sowie die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung), den Umweltbericht sowie auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. Dazu wurde durch das Büro faktorgrün ein Umweltbeitrag erarbeitet und den Bebauungsplanunterlagen beigelegt. Der Bebauungsplan kann nach Ansicht der Gemeinde aus dem Flächennutzungsplan (Mischbaufläche + Gemeinbedarfsfläche) entwickelt werden.

Aufgrund der stark befahrenen Ortsdurchfahrt (L 114) wurde zudem eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, deren Ergebnisse im Bebauungsplan berücksichtigt wurden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 18.02.2021 bis zum 22.03.2021. Die im Rahmen dieser Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind der in der Anlage beigelegten Abwägungstabelle zu entnehmen. Private Stellungnahmen von Bürgern sind nicht eingegangen.

Anlagen:

- Abwägungstabelle zu den Stellungnahmen aus der Offenlage
- Cover und Satzungen
- Planzeichnung
- Bebauungsvorschriften
- Begründung (nur im Ratsinformationssystem)
- Umweltbeitrag mit grünordnerischen Festsetzungen (nur im Ratsinformationssystem)
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (nur im Ratsinformationssystem)
- Natura2000-Vorprüfung (nur im Ratsinformationssystem)
- Schalltechnische Untersuchung (nur im Ratsinformationssystem)

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens sind im Haushaltsjahr 2021 ausreichend Mittel bereitgestellt.