

Sitzungsvorlage

Drucksache Nr. 778/2021

Teningen, den 18. 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:

Ergänzungssatzung "Breitigen", Ortsteil Teningen
- Aufstellungsbeschluss für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Es wird folgende Beschlussfassung vorgeschlagen:

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Breitigen“ für den im Lageplan abgegrenzten Geltungsbereich (Planstand 20.04.2021) im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird beschlossen.

(Vorschlag des Technischen Ausschusses: 10 Ja, 0 Nein, 1 Enthaltung)

Erläuterung:

Anlass

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 03.11.2020 sein Einvernehmen zur Bauvoranfrage zum Neubau eines Gewerbetriebes mit Wohnhaus und Garage auf Flst.Nr. 4695/1 und Flst. Nr. 363/1 erteilt. Das Landratsamt Emmendingen hat diese Bauvoranfrage mit der Begründung abgelehnt, dass die erforderliche Überschreitung der Bebauungsplangrenzen im Wege der Befreiung nicht genehmigungsfähig ist.

Zur Ermöglichung des Bauvorhabens bedarf es einer Bauleitplanung bzw. einer Einbeziehung der außerhalb des Bebauungsplans „Breitigen“ gelegenen Teilfläche in den Innenbereich nach § 34 BauGB.

Planungsinhalt

Im Zuge der Ergänzungssatzung sollen derzeit im Außenbereich liegende Flächen in den unbeplanten Innenbereich einbezogen werden. Städtebaulich ist es sinnvoll, nicht nur die kleine, für das o.g. Bauvorhaben erforderliche Teilfläche des Flst.Nr. 363/1 einzubeziehen, sondern auch die südlich davon gelegene Fläche bis hin zum Dorfbach in einem Abstand

von ca. 40 Metern zur Tullastraße, so dass eine ausreichende Bebauungstiefe gewährleistet ist.

Das Plangebiet weist insgesamt eine Größe von ca. 0,39 ha auf und liegt unmittelbar östlich des Gewerbegebiets „Breitigen“. Der Ergänzungsbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke Flst.Nrn. 363/1, 364, 365, 366, 367, 367/2, 368 und 369. Der Bereich kann unmittelbar über die bereits vorhandene Tullastraße erschlossen werden.

Ziel ist es, durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung auf dem bereits erschlossenen Teilbereich östlich der Tullastraße eine Bebauung in Form einer gemischten baulichen Nutzung (Mischgebiet) zu ermöglichen. Festsetzungen sollen ausschließlich zur Art der baulichen Nutzung getroffen werden (Mischgebiet). Das zulässige Maß der baulichen Nutzung würde sich dann nach der vorhandenen Umgebungsbebauung richten.

Im Flächennutzungsplan ist der betreffende Bereich als gemischte Baufläche dargestellt, Eine entsprechende Festsetzung in der Ergänzungssatzung als Mischgebiet wäre auch in dieser Hinsicht zielführend.

Verfahren

Für den vorliegenden Fall soll das planungsrechtliche Instrument der Ergänzungssatzung gemäß § 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB angewendet werden, durch das einzelne Flächen im Außenbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden können.

Gemäß § 34 Absatz 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Innenbereichssatzungen die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB sowie § 13 Absatz 2 Satz 2 BauGB anzuwenden. Dies bedeutet, dass ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden kann, auf eine der Offenlage zeitlich vorgelagerte frühzeitige Beteiligung kann verzichtet werden. Im vereinfachten Verfahren wird auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

Anlage:

- Abgrenzungsplan Geltungsbereich Ergänzungssatzung „Breitigen“

Finanzielle Auswirkungen:

Für das Haushaltsjahr 2021 sind ausreichend Mittel zur Durchführung von Planverfahren eingestellt.