

Sitzungsvorlage

Drucksache Nr. 061/2022

Teningen, den 27. Oktober 2022

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

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Technischer Ausschuss (nicht öffentlich)	08.11.2022	Vorberatung
Gemeinderat (öffentlich)	07.02.2023	Beschlussfassung
Technischer Ausschuss (nicht öffentlich)	24.01.2023	Kenntnisnahme

Betreff:

Bebauungsplan "Wannental", Ortsteil Köndringen, Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Es wird folgende Beschlussfassung vorgeschlagen:

Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss zur Neufassung des Bebauungsplans „Wannental“, Ortteil Köndringen gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch.

(Vorschlag des Technischen Ausschusses: 3 Ja, 7 Nein, 2 Enthaltungen)

Erläuterung:

Anlass, Ziel und Zweck der Planung:

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Wannental“ ist eine Bebauungsanfrage für die Grundstücke FSt.Nr. 363, 364, 364/3 und 364/4. Die Grundstückseigentümerin beabsichtigt zusammen mit einer Wohnbaugesellschaft Wohnbebauung zu realisieren. Die angedachten Flächen sind bisher nicht überplant und befinden sich am Ortsrand, weshalb eine Bebauung nach § 34 BauGB nicht zulässig wäre. Um für die Grundstücke Baurecht zu schaffen bedarf es somit der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Im Flächennutzungsplan sind die im Geltungsbereich (siehe Anlage) dargestellten Grundstücke als Wohnbaufläche vorgesehen. Es wurde eine grundsätzliche Interessensabfrage aller Eigentümer durchgeführt. Alle Eigentümer haben sich grundsätzlich für eine Entwicklung und Erschließung des Gebietes ausgesprochen.

Die Entwicklung aller im Flächennutzungsplan als Wohnbaugebiet vorgesehenen Grundstücke stellt eine sinnvolle Erweiterung des Ortsteils Köndringen dar. Aufgrund der Lage, der vorhandenen Erschließung über die Bismarckstraße sowie der Größe des Gebiets (ca. 20.000 m²) wäre das Gebiet für eine Entwicklung sehr gut geeignet. Außerdem ist das Gebiet bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesen. Die Aufstellung eines

Bebauungsplanes wäre als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen und würde keiner Änderung dessen nach sich ziehen. Das Grundstück Flst.Nr. 329 (derzeit nicht im Flächennutzungsplan enthalten) wird in den Geltungsbereich miteinbezogen. Eine Arrondierung des Flächennutzungsplanes kann hier erfolgen. Aufgrund des Flächenzuschnittes ist eine Einbeziehung dieses Grundstückes sinnvoll und abschließend. Das Landratsamt trägt diese Entscheidung und Vorgehensweise mit.

Mit dem Bebauungsplan „Wannental“ sollen folgende Ziele und Zwecke verfolgt werden:

- Deckung der Grundstücksnachfrage nach Neubaugrundstücken
- Sicherung einer geordneten, ortsbaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung sowie der ökologischen Aspekte
- Festsetzungen von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung

Verfahren:

Die Bebauungsplanerstellung soll im Regelverfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Wannental“ (Gewann Name). Es ist beabsichtigt das Gebiet im Rahmen einer Erschließungsgemeinschaft, zusammen mit einem noch zu beauftragenden Erschließungsträger, zu entwickeln.

Entsprechende Angebote sind von der Verwaltung einzuholen.

Anlage:

Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wannental“

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Verfahrens tragen nach Abschluss der Kostentragungsvereinbarungen die Eigentümer der Eigentümergemeinschaft.