

# Sitzungsvorlage

Drucksache Nr. 227/2023

Teningen, den 22. Juni 2023

---

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

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Technischer Ausschuss (nicht öffentlich)	12.09.2023	Vorberatung
Gemeinderat (öffentlich)	26.09.2023	Beschlussfassung

---

## **Betreff:**

Bebauungsplan "Gereut" (Ortsteil Teningen)

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

## **Es wird folgende Beschlussfassung vorgeschlagen:**

1. Der Gemeinderat wägt die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander ab und beschließt die im Rahmen der erneuten Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen gemäß den Beschlussvorschlägen in der Abwägungstabelle vom 04.09.2023.
2. Der Gemeinderat beschließt folgende

# Satzungen

der Gemeinde Teningen über

**A) den Bebauungsplan „Gereut“**

**B) die örtlichen Bauvorschriften „Gereut“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Teningen hat am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ den Bebauungsplan „Gereut“ sowie die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gereut“ unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I

- S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
  4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
  5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

## **§ 1 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

## **§ 2 Bestandteile**

1. Der Bebauungsplan besteht aus:
  - a) der gemeinsamen Planzeichnung – Zeichnerischer Teil vom 04.09.2023
  - b) den planungsrechtlichen Festsetzungen – Schriftlicher Teil vom 04.09.2023
2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
  - a) der gemeinsamen Planzeichnung – Zeichnerischer Teil vom 04.09.2023
  - b) den örtlichen Bauvorschriften – Schriftlicher Teil vom 04.09.2023
3. Beigefügt sind:
  - a) die gemeinsame Begründung vom 04.09.2023
  - b) der städtebauliche Entwurf vom 04.09.2023
  - c) die Geländeschnitte vom 04.09.2023
  - d) der Umweltbericht vom 23.05.2023
  - e) die FFH-Vorprüfung vom 25.03.2022
  - f) die artenschutzrechtliche Einschätzung vom 17.11.2022
  - g) die Boden- und Baugrunduntersuchung vom 08.02.2019

### **§ 3**

## **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, werden aufgrund § 74 LBO ergangenen Vorschriften der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

### **§ 4**

## **Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Teningen, .....

.....  
Heinz-Rudolf Hagenacker  
Bürgermeister

### **Erläuterung:**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 12. Dezember 2017 beschlossen, den Bebauungsplan „Gereut“, Ortsteil Teningen, aufzustellen.

Sowohl die frühzeitige Behördenbeteiligung als auch die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 12.07.2018 bis 31.08.2018 statt. Zusätzlich fand eine Bürgerinformationsveranstaltung am 26.07.2018 statt. Die Abwägung und Billigung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte durch den Gemeinderat in seiner Sitzung am 27.11.2018.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 01.02.2022 über eine Festsetzung von Reihenhausbebauung anstelle von Einzelhausbebauung in Teilbereichen des Gebiets beraten und diese in gleicher Sitzung beschlossen. Die Anpassung der entsprechenden Festsetzungen hat Eingang in den Bebauungsplanentwurf erhalten.

In Teilbereichen ist seitens einzelner Grundstückseigentümer eine Gebäudehöhe von bis zu 12 Metern gewünscht. Diese Anregung wurde durch die Gemeindeverwaltung aufgenommen und in den entsprechenden Festsetzungen berücksichtigt.

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf diente als Grundlage für die öffentliche Ausle-

gung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB. Die öffentliche Auslegung fand im Zeitraum vom 23.03.2023 bis 24.04.2023 statt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden nach § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.

In der Gemeinderatssitzung am 27.06.2023 wurden die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen und die im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen gemäß den Beschlussvorschlägen in der Abwägungstabelle vom 23.05.2023 beschlossen.

Im Zuge der Offenlage fand aus verfahrenstechnischen Gründen eine Umplanung statt. Die geplante Öffnung des Neumattengrabens soll unabhängig des Bebauungsplanverfahrens zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Zudem erfolgte die Anpassung eines Baufenslers.

Die Anpassung der entsprechenden Festsetzungen hat Eingang in den Bebauungsplanentwurf erhalten. Weitere Anregungen wurden durch die Gemeindeverwaltung aufgenommen und in den entsprechenden Festsetzungen berücksichtigt. Die beiden Änderungen erforderten eine erneute Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB. Die erneute Offenlage sowie die erneute Behördenbeteiligung fand im Zeitraum vom 13.07.2023 bis einschließlich 14.08.2023 statt. Die entsprechenden Änderungen waren in den Bebauungsplanunterlagen kenntlich gemacht. Es konnten lediglich Stellungnahmen zu den beiden seit der ersten Offenlage geänderten Teilen abgegeben werden.

Im Zeitraum von 13.07.2023 bis 14.08.2023 fand die erneute Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB statt.

Die im Rahmen der erneuten Offenlage eingegangenen Stellungnahmen wurden eingehend geprüft und nach § 1 Abs. 7 BauGB der Beschlussvorschlag kann der in der Anlage befindlichen Abwägungstabelle vom 19.09.2023 entnommen werden.

#### Anlagen:

die Satzung	vom 04.09.2023
der zeichnerische Teil	vom 04.09.2023
der schriftliche Teil	vom 04.09.2023
die gemeinsame Begründung	vom 04.09.2023
der städtebauliche Entwurf	vom 04.09.2023
die Geländeschnitte	vom 04.09.2023
der Umweltbericht	vom 23.05.2023
die FFH-Vorprüfung	vom 25.03.2022
die artenschutzrechtliche Einschätzung	vom 17.11.2022
die Boden- und Baugrunduntersuchung	vom 08.02.2019
die Abwägungstabelle	vom 19.09.2023

(Vorschlag des Technischen Ausschuss: 7 Ja, 0 Nein, 4 Enthaltungen)

