

# Sitzungsvorlage

Drucksache Nr. 320/2023

Teningen, den 5. Dezember 2023

---

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

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Technischer Ausschuss (nicht öffentlich)	23.01.2024	Vorberatung
Gemeinderat (öffentlich)	06.02.2024	Beschlussfassung

---

## **Betreff:**

1. Änderung des Bebauungsplans „Gereut“

- Aufstellungsbeschluss im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB
- Billigung des Planentwurfs
- Beschluss zur Durchführung der Offenlage im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB

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

Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gereut“, Gemarkung Teningen, für den im Anhang beigefügten Geltungsbereich im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gereut“, den zugehörigen Entwurf der örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung und beschließt die öffentliche Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB.

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

## **Erläuterung:**

Am 26.09.2023 hat der Gemeinderat den Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften für das Neubaugebiet „Gereut“ in Teningen beschlossen. Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt am 04.10.2023 trat der Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften in Kraft.

Aufgrund der verpflichteten Festsetzung zur Auffüllhöhe der Grundstücke, parallel zur Forsthausstraße, muss der Bebauungsplan „Gereut“ (1. Änderung) geändert werden. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist im Schriftlichen Teil unter Ziffer B4.1 geregelt, dass alle Grundstücke auf das Straßenniveau aufgefüllt werden müssen.

#### **B4 Höhenlage der Grundstücke**

*B4.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind auf Straßenniveau aufzufüllen. Maßgebend ist die Höhenlage der bestehenden Straße.*

Da sich bei der Umsetzung dieser Festsetzung teilweise ein hoher Versatz zur Bestandsbebauung in der Forsthausstraße und den neuen Bauplätzen ergeben würden, wird in der Änderung die Errichtung einer Stützmauer im nördlichen Bereich bis 195 m+NN (angrenzend zur Forsthausstraße 38, 40, 42, 44) und bei den beiden Grundstücken im südlichen Bereich (angrenzend zur Forsthausstraße 34 und 36) auf 195,1 m+NN festgesetzt. Dadurch wird die Stützmauer an der höchsten Stelle, angrenzend an die Forsthausstraße 38, eine Höhe von 90 cm nicht überschreiten.

Der sich im Anschluss an den Bau der Stützmauer ausgleichende Höhenunterschied, bis zum Straßenniveau, ist als Böschung mit einer Neigung von mindestens 1:2 oder durch Verziehen der Geländeoberfläche zu überwinden.

Außerdem wird in der Änderung festgesetzt, dass auf den Stützmauern Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 195,6 m+NN im nördlichen Bereich und bis zu einer Höhe von 195,7 m+NN im südlichen Bereich und bis zu einer Tiefe von 5 Metern ab der jeweiligen Grundstücksgrenze nicht überschritten werden darf.

Ohne diese Festsetzung wäre es nach dem Nachbarrecht möglich, auf die vorhandene Stützmauer (0,90 m) einen Zaun mit 1,5 m zu errichten. Dadurch würde sich ein hoher Versatz zu den vorhandenen Bestandsgrundstücken ergeben. Durch die neue Festsetzung hat man versucht den Interessen der im Bestand angrenzenden Eigentümer Rechnung zu tragen. Mit der Festsetzung wird die maximale Ansichtsfläche, aus Sicht des Bestandes, auf 1,5 m begrenzt.

Damit soll einerseits der fließende Übergang zwischen der Bestandsbebauung und dem Neubaugebiet gesichert und andererseits die bauliche Nutzbarkeit der von der Änderung betroffenen Grundstücke unter Berücksichtigung nachbarlicher Interessen verbessert werden.

Der Bebauungsplanentwurf wurde vorab mit den betroffenen Eigentümern der neu zugewiesenen Grundstücke besprochen und zur Kenntnis genommen. Auf die Abschließende Beschlussfassung im Gemeinderat und dass sich anschließende Verfahren wurde hingewiesen. Im Rahmen der 1. Bebauungsplanänderung können nur Stellungnahmen zu den geänderten Festsetzungen abgegeben werden.

#### Anlagen:

- **Unterlagen der Bebauungsplanänderung (Hr. Kernler)**
- Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung
- Bestands- und Höhenplan mit den aktuellen Geländehöhen

#### Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Verfahrens trägt die Erschließungsgemeinschaft „Gereut“.