

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde

am Dienstag, dem 7. März 2017,

im Bürgersaal des Rathauses Teningen

Verhandelt: Teningen, den 7. März 2017

Anwesend:

1. Vorsitzender: Bürgermeister Heinz-Rudolf Hagenacker
2. Gemeinderäte: Gabriele Bürklin, Britta Endres, Bernhard Engler, Laszlo Farkas, Robert Feißt, Michael Gasser, Roswitha Heidmann, Thomas Hügler, Michael Kefer, Regina Keller, Dr. Dirk Kölblin, Siegfried Markstahler, Jonas Muth, Matthias Nahr, Dr. Peter Schalk, Fritz Schlotter, Helmut Schundelmeier, Martina Sexauer, Karl-Theo Trautmann, Dimitrios Vetos, Martin Weiler, Gerda Weiser
3. Beamte, Angestellte usw.: Ortsbaumeister Daniel Kaltenbach
Amtsrätin Sarah Kretz
Verwaltungsfachwirt Michael Winterhalder
4. Sonstige Personen: Dr. Thomas Burmeister, Anwaltskanzlei Bender-Harrer-Krevet (Freiburg)

Nach Eröffnung der Verhandlung stellt der Vorsitzende fest, dass

- zu der Verhandlung durch Ladung vom 23. Februar 2017 ordnungsgemäß eingeladen worden ist,
- Zeit, Ort und Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Verhandlung am 1. März 2017 ortsüblich bekanntgegeben worden sind und
- das Kollegium beschlussfähig ist, weil 23 Mitglieder anwesend sind.

Es fehlten als beurlaubt: GR M. Keune (verhindert),
GR R. Kopfmann (verhindert),
GR H. Luckmann (verreist),
GR E. Mick (verhindert),
GR R. Schmidt (verhindert),
GR M. Schneider (verhindert),
GR P. Welz (verhindert),

nicht beurlaubt oder aus anderen Gründen: -/-

Als Urkundspersonen wurden ernannt: Die Unterzeichnenden

Zuhörer: 13 Personen

Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr

Hierauf wurde in die Beratung der auf der Tagesordnung stehenden Gegenstände eingetreten und Folgendes beschlossen:

Tagesordnung:

1. Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung vom 21. Februar 2017
2. Fragen und Anregungen der anwesenden Zuhörerinnen und Zuhörer
3. Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes "Kronenplatz/L 114", 063/2017
Ortsteil Teningen
4. Erlass einer Veränderungssperre für das Plangebiet der ersten Änderung des Bebauungsplanes "Kronenplatz/L 114" (Teilbereich), 064/2017
Ortsteil Teningen
5. Anfragen und Bekanntgaben
6. Fragen und Anregungen der anwesenden Zuhörerinnen und Zuhörer

1.

Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung vom 21. Februar 2017

Die Beschlussfassung zu nachgenannten Tagesordnungspunkten der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung vom 21. Februar 2017 wurde bekanntgegeben:

1. Sitzungsniederschriften vom 31. Januar 2017

Die Sitzungsniederschriften der öffentlichen und nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung vom 31. Januar 2017 wurden unterzeichnet.

2. Personalangelegenheiten

Den Anträgen von zwei Beamten auf Versetzung in den Ruhestand zum 1. Juli 2017 hat der Gemeinderat gemäß Landesbeamtenengesetz jeweils entsprochen.

2.

Fragen und Anregungen der anwesenden Zuhörerinnen und Zuhörer

Es erfolgten keine Wortmeldungen.

3.

Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes "Kronenplatz/ L 114", Ortsteil Teningen **Vorlage: 063/2017**

Der Bebauungsplan „Kronenplatz/L 114“ überplant einen zentralen Bereich der Ortsmitte von Teningen. Die hier maßgeblichen Teilbereiche 8.9 und 10 (Emmendinger Straße 2, 4, 6 und 8 sowie Reetzenstraße 1, 3, 5 und 7) sind jeweils als Mischgebiet festgesetzt. Diese Teilbereiche sind dadurch gekennzeichnet, dass im Erdgeschoss in den meisten Gebäuden eine gewerbliche Nutzung vorhanden ist. Im Einzelnen befinden sich dort folgende gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss:

- Emmendinger Straße 2 (Flst.Nr. 21): ein Schreibwarengeschäft
- Emmendinger Straße 4 (Flst.Nr. 20/1): reines Wohngebäude
- Emmendinger Straße 6 (Flst.Nr. 20): Fahrschule
- Emmendinger Straße 8 (Flst.Nr. 19) und Reetzenstraße 7 (Flst.Nr. 26): bislang Gasthaus und Hotel „Sonne“
- Reetzenstraße 1 (Flst.Nr. 23): für das Gebäude liegen insgesamt sechs Gewerbeanmeldungen vor.
- Reetzenstraße 3 und 5 (Flst.Nr. 25): ein Leerstand, ein Wollgeschäft, eine Apotheke
- Reetzenstraße 7 (Flst.Nr. 26): reines Wohngebäude

Anlass für die Bebauungsplanänderung ist ein Antrag auf Nutzungsänderung im Erdgeschoss der bestehenden Gaststätte, Saal mit Bühne, Restaurant, Frühstücks- und Aufenthaltsraum in eine Wohnnutzung auf den Grundstücken Flst.Nrn. 19 und 26.

Die Gemeinde beabsichtigt deshalb, für den in der Anlage eingezeichneten Planbereich planändernde Maßnahmen einzuleiten und ein Bebauungsplanänderungsverfahren durchzuführen. Der räumliche Geltungsbereich der ersten Änderung des Bebauungsplans „Kronenplatz/L 114“ umfasst insbesondere die Grundstücke Flst.Nrn. 19, 20, 20/1, 21, 23, 25, 25/1, 25/2 und 26. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem als Anlage beiliegenden Lageplan.

Das Plangebiet soll weiterhin als Mischgebiet ausgewiesen werden. Ziel der Planung ist es, gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO festzusetzen, dass im Erdgeschoss jeweils nur gewerbliche Nutzungen (Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe im Sinne von § 6 BauNVO) zulässig sind und eine Wohnnutzung künftig erst von dem ersten Obergeschoss ab zulässig ist. Durch diese vertikale Gliederung soll die gewerbliche Bedeutung des Ortszentrums aufrechterhalten und gestärkt werden. Dieser zentrale Bereich im Ortskern soll auch weiterhin ein Anziehungspunkt mit Geschäften und gewerblichen Nutzungen bleiben.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Verwaltungshaushalt stehen für die Bebauungsplanänderung ausreichend Mittel zur Verfügung.

Nach ausführlicher Erläuterung hat der Gemeinderat auf Vorschlag des Technischen Ausschusses mit dem

Abstimmungsergebnis	Ja	Nein	Enthaltungen
	23	0	0

Folgendes beschlossen:

Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die erste Änderung des Bebauungsplans „Kronenplatz/L 114“ (Teilbereich) in Teningen gem. § 2 Abs. 1 BauGB.

4.

Erlass einer Veränderungssperre für das Plangebiet der ersten Änderung des Bebauungsplanes "Kronenplatz/L 114" (Teilbereich), Ortsteil Teningen
Vorlage: 064/2017

Der Bebauungsplan „Kronenplatz/L 114“ überplant einen zentralen Bereich der Ortsmitte von Teningen. Die hier maßgeblichen Teilbereiche 8.9 und 10 (Emmendinger Straße 2, 4, 6 und 8 sowie Reetzenstraße 1, 3, 5 und 7) sind jeweils als Mischgebiet festgesetzt. Diese Teilbereiche sind dadurch gekennzeichnet, dass im Erdgeschoss in den meisten Gebäuden eine gewerbliche Nutzung vorhanden ist. Im Einzelnen befinden sich dort folgende gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss:

- Emmendinger Straße 2 (Flst.Nr. 21): ein Schreibwarengeschäft
- Emmendinger Straße 4 (Flst.Nr. 20/1): reines Wohngebäude
- Emmendinger Straße 6 (Flst.Nr. 20): Fahrschule
- Emmendinger Straße 8 (Flst.Nr. 19) und Reetzenstraße 7 (Flst.Nr. 26): bislang Gasthaus und Hotel „Sonne“
- Reetzenstraße 1 (Flst.Nr. 23): für das Gebäude liegen insgesamt sechs Gewerbeanmeldungen vor.
- Reetzenstraße 3 und 5 (Flst.Nr. 25): ein Leerstand, ein Wollgeschäft, eine Apotheke
- Reetzenstraße 7 (Flst.Nr. 26): reines Wohngebäude

Anlass für die Bebauungsplanänderung ist ein Antrag auf Nutzungsänderung im Erdgeschoss der bestehenden Gaststätte, Saal mit Bühne, Restaurant, Frühstücks- und Aufenthaltsraum in eine Wohnnutzung auf den Grundstücken Flst.Nrn. 19 und 26.

Die Gemeinde beabsichtigt deshalb für den in Anlage eingezeichneten Planbereich planändernde Maßnahmen einzuleiten und ein Bebauungsplanänderungsverfahren durchzuführen. Der räumliche Geltungsbereich der ersten Änderung des Bebauungsplans „Kronenplatz/L 114“ umfasst insbesondere die Grundstücke Flst.Nrn. 19, 20, 20/1, 21, 23, 25, 25/1, 25/2 und 26. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem als Anlage beiliegenden Lageplan.

Das Plangebiet soll weiterhin als Mischgebiet ausgewiesen werden. Ziel der Planung ist es, gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO festzusetzen, dass im Erdgeschoss jeweils nur gewerbliche Nutzungen (Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe im Sinne von § 6 BauNVO) zulässig sind und eine Wohnnutzung künftig erst von dem ersten Obergeschoss ab zulässig ist. Durch diese verti-

kale Gliederung soll die gewerbliche Bedeutung des Ortszentrums aufrechterhalten und gestärkt werden. Dieser zentrale Bereich im Ortskern soll auch weiterhin ein Anziehungspunkt mit Geschäften und gewerblichen Nutzungen bleiben.

Zur Sicherung der gemeindlichen Planungshoheit ist der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich. Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist mit dem Plangebiet der ersten Änderung des Bebauungsplans „Kronenplatz/L 114“ identisch. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem als Anlage beiliegenden Lageplan.

Derzeit liegt für die Grundstücke Flst.Nrn. 19 und 26 ein Antrag auf Nutzungsänderung im Erdgeschoss der bestehenden Gaststätte, Saal mit Bühne, Restaurant, Frühstücks- und Aufenthaltsraum in eine Wohnnutzung vor. Dieser Antrag widerspricht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde, wonach in diesem Bereich im Erdgeschoss jeweils nur gewerbliche Nutzungen (Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe im Sinne von § 6 BauNVO) zulässig sind und eine Wohnnutzung künftig erst von dem ersten Obergeschoss ab zulässig ist. Damit ist zur Sicherung der gemeindlichen Planungshoheit der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich.

Allgemein:

Nachdem beschlossen wurde, dass der Bebauungsplan „Kronenplatz/L 114“ geändert werden soll, besteht nach § 14 BauGB die Möglichkeit, dass eine Veränderungssperre erlassen werden kann.

Die Veränderungssperre dient der Sicherung von Planungszielen in Bebauungsplänen, deren Änderung zwar beschlossen ist, die aber noch nicht rechtskräftig ist. Der Erlass einer Veränderungssperre bedeutet, das Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden dürfen. Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden; diese Entscheidung trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Die Veränderungssperre wird vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und ist ortsüblich bekannt zu machen. Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Die Gemeinde kann die Frist um bis zu zwei Jahre verlängern. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich wurde.

Nach ausführlicher Erläuterung hat der Gemeinderat auf Vorschlag des Technischen Ausschusses mit dem

Abstimmungsergebnis	Ja	Nein	Enthaltungen
	23	0	0

Folgendes beschlossen:

Der Gemeinderat erlässt eine Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB für das Plangebiet der ersten Änderung des Bebauungsplans „Kronenplatz/L 114“ (Teilbereich) in Teningen wie folgt:

**Satzung
über die Anordnung einer Veränderungssperre
gemäß § 14 BauGB für das Gebiet
des Bebauungsplanes „Kronenplatz/L 114“ (Teilbereich)
Gemarkung Teningen**

Nach § 14 BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015 in Verbindung mit § 4 GemO Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1), hat der Gemeinderat der Gemeinde Teningen in öffentlicher Sitzung am 7. März 2017 eine Veränderungssperre für das Gebiet „Kronenplatz/L 114“ (Teilbereich) in Teningen als Satzung beschlossen.

**§ 1
Anordnung der Veränderungssperre**

Zur Sicherung der Planung im künftigen räumlichen Geltungsbereich der ersten Änderung des Bebauungsplanes „Kronenplatz/L 114“ (Teilbereich) wird gemäß § 14 BauGB eine Veränderungssperre angeordnet.

**§ 2
Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem als Anlage beigefügten Lageplan vom 23.02.2017.

**§ 3
Inhalt der Veränderungssperre**

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen

- Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden und
- keine erheblichen oder wesentlich wertsteigernden Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig ist,

vorgenommen werden.

**§ 4
In-Kraft-Treten**

Die Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

§ 5 Geltungsdauer

Für die Geltungsdauer der Veränderungssperre ist § 17 BauGB maßgebend.

Ausgefertigt:

Teningen, den 7. März 2017

*Heinz-Rudolf Hagenacker
Bürgermeister*

5.

Anfragen und Bekanntgaben

- a) Gemeinderat Dr. Kölblin erkundigte sich nach der Sanierung der Brücke bei der Reetzenstraße.
Bürgermeister Hagenacker erläuterte, dass diese bereits beschlossen und die Maßnahme für den Zeitraum Juni/Juli vorgesehen sei.
- b) Des Weiteren regte Gemeinderat Dr. Kölblin an, in der Presse bekanntzugeben, dass die Märkte im Baustellenbereich der Emmendinger Straße seit heute wieder von Teningen Seite her zugänglich seien.

6.

Fragen und Anregungen der anwesenden Zuhörerinnen und Zuhörer

Es erfolgten keine Wortmeldungen.

Ende der Sitzung: 19:15 Uhr

Der Gemeinderat:

Der Schriftführer:

Der Bürgermeister: