

# Tisch-Sitzungsvorlage

Drucksache Nr. 304/2018

Teningen, den 31. August 2018

---

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

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Technischer Ausschuss (nicht öffentlich)	02.10.2018	Vorberatung
Gemeinderat (öffentlich)	16.10.2018	Beschlussfassung

---

## **Betreff:**

Aufstellung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften "Wilhelmstraße II";  
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 i.V.m. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren

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

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Wilhelmstraße II“ gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB.

(Vorschlag des Technischen Ausschusses: 12 Ja, 0 Nein, 0 Enthaltungen)

## **Erläuterung:**

Auf einer innenliegenden Siedlungsfläche, Flurstück 384, Gemarkung Teningen, soll eine moderate Nachverdichtung in Form von zwei freistehenden Einfamilienhäusern umgesetzt werden.

Das Plangebiet liegt größtenteils außerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans und wird somit größtenteils nach § 34 BauGB beurteilt. Lediglich der nördliche Teil liegt innerhalb des BPL „Wilhelmstraße“, der in diesem Bereich eine verkehrliche Verbindung zwischen der Wilhelmstraße und der Nussmannstraße vorsah. Diese Festsetzung stand bisher einer Genehmigung eines Wohnhauses auf der Fläche entgegen. Die verkehrliche Verbindung soll jedoch nicht umgesetzt werden, sodass eine Planänderung erforderlich wird. Der Gemeinderat hat bereits in der öffentlichen Sitzung am 26. Juli 2016 (Beratungsvorlage 911/2016) den Verzicht auf diese Wegeverbindung beschlossen (bei 2 Enthaltungen einstimmiger GR-Beschluss).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Wilhelmstraße II“ soll das geplante Bauvorhaben planungsrechtlich gesichert und der Verzicht auf die verkehrliche Verbindung festgeschrieben werden.

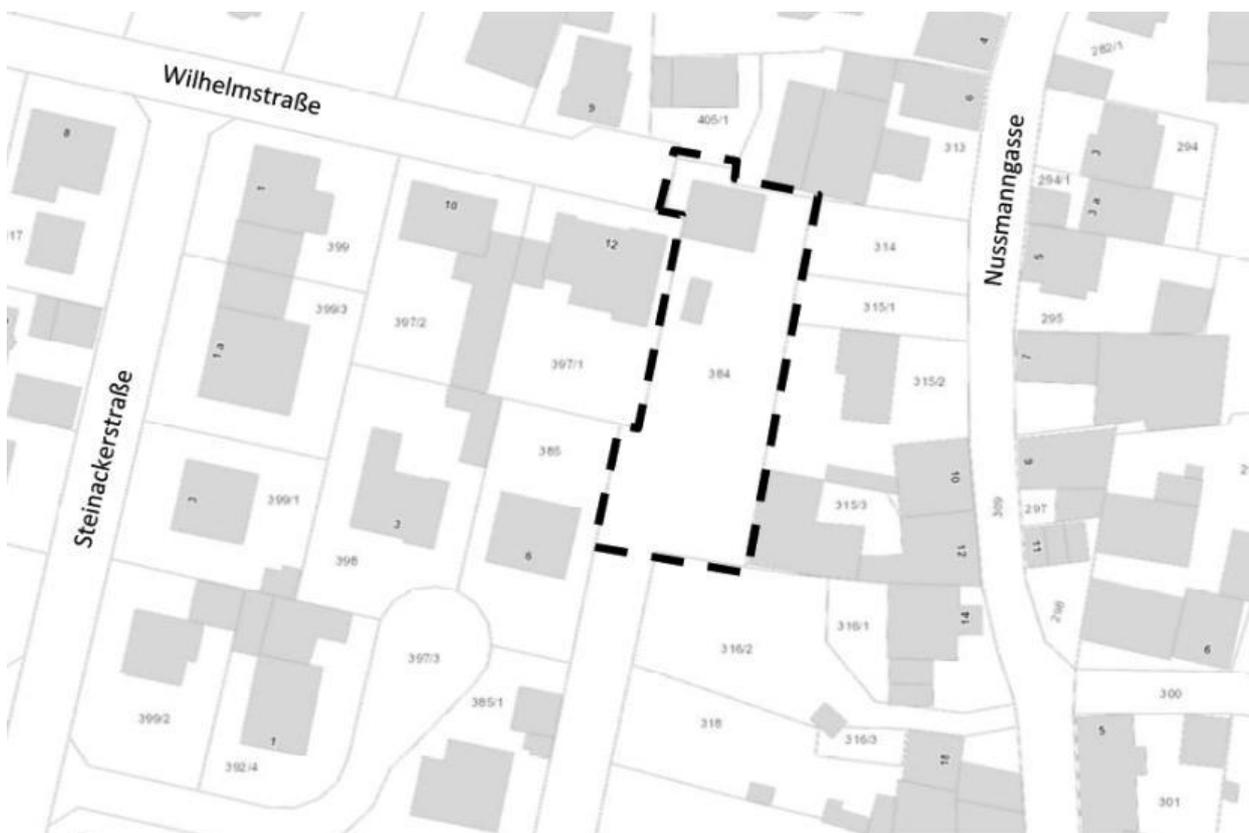
Der rechtskräftige Flächennutzungsplan sieht für den Planbereich teils eine Mischbaufläche, teils eine Wohnbaufläche vor. Wir gehen davon aus, dass die geplante Wohnnutzung aus dem FNP entwickelt werden kann.

Das Plangebiet wird derzeit baulich nur durch einen Schuppen genutzt, welcher künftig entfernt werden soll. Im südlichen Grundstücksteil besteht eine gärtnerische Nutzung mit einem Nussbaum und mehreren alten Obstbäumen.

Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von knapp 1.000 qm. Die Erschließung soll von der Wilhelmstraße aus erfolgen, in der auch ein Mischwasserkanal liegt. Geplant ist eine Bebauung in Form von zwei Einzelhäusern, wobei das südliche über das Vorderliegergrundstück privat erschlossen werden soll.

Das Verfahren kann aufgrund der Lage im Innenbereich nach § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) durchgeführt werden. Dadurch kann auf die Frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, d.h. der erste Beteiligungsschritt ist die Offenlage nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB. Im beschleunigten Verfahren ist eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichts nicht erforderlich. Dennoch ist der Eingriff in die einzelnen Schutzgüter auf Grundlage einer Bestandsaufnahme verbal argumentativ zu bewerten und darzustellen; ggf. ist eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Für diese Leistungen wird ein qualifiziertes Landschaftsplanungsbüro beauftragt.

Die folgende Abbildung zeigt den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wilhelmstraße II“:



### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Honorierung der Planungsleistungen übernimmt der Vorhabenträger.