

# Sitzungsvorlage

Drucksache Nr. 526/2019

Teningen, den 25. September 2019

---

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

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Technischer Ausschuss (nicht öffentlich)	15.10.2019	Vorberatung
Gemeinderat (öffentlich)	05.11.2019	Beschlussfassung

---

## **Betreff:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Unterdorf II" (Ortsteil Teningen) als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB;

a) Beratung über die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen aus der Offenlage (gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB) und der erneuten Offenlage (gem. § 4a (3) BauGB)

b) Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Unterdorf II,“ nach § 10 (1) BauGB

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

Der Gemeinderat wägt die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander ab und beschließt über die im Rahmen der Offenlage und der erneuten Offenlage sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Wünsche, Anregungen und Bedenken.

Der Gemeinderat beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Unterdorf II“ gemäß § 10 (1) BauGB jeweils als Satzung.

[Vorschlag des Technischen Ausschusses: 8 Ja, 3 Nein, 1 Enthaltung]

## **Erläuterung:**

### Anlass, Ziel und Zweck:

In den letzten Jahren ist in der Gemeinde Teningen und der Region ein starkes Bevölkerungswachstum zu verzeichnen. Dies führt zu einer erhöhten Nachfrage auf dem lokalen Wohnungsmarkt und aktuell teilweise sogar zu einer wachsenden Wohnungsknappheit. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde das Ziel gesetzt, dort wo es möglich ist, eine verstärkte Innenentwicklung zu betreiben und durch eine verträgliche Nachverdichtung neuen Wohnraum zu schaffen. Dadurch soll eine verringerte Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich erfolgen, ohne dass die Baulandpolitik zum Erliegen kommt.

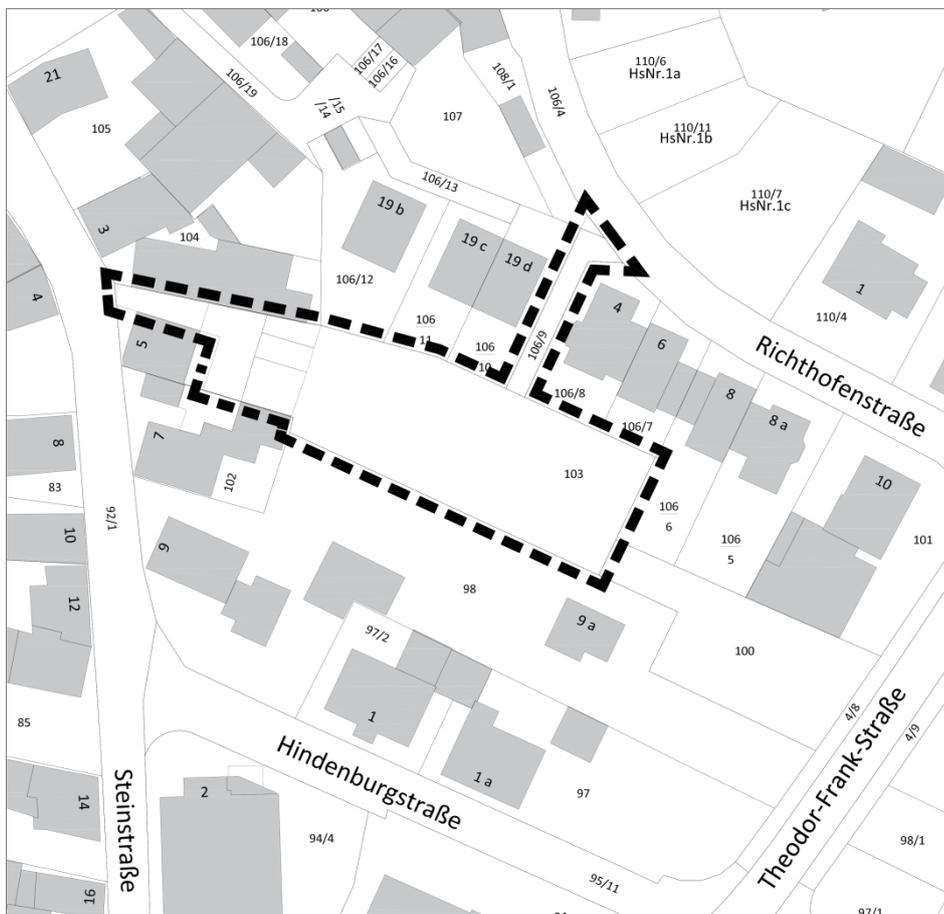
Für das vorliegende Plangebiet in der Gemeinde Teningen existiert bereits ein Bebauungsplan (Bebauungsplan „Unterdorf“), der für den gewählten Geltungsbereich teilweise ein Mischgebiet und teilweise eine öffentliche Grünfläche (Spielplatz) festsetzt.

Der geplante Spielplatz in der Mitte des Baublocks wurde jedoch seit der Rechtskraft des Bebauungsplans (08.10.1992) nicht realisiert. Der aktuelle Grundstücksbesitzer dieser Fläche hat bei der Gemeinde angefragt, ob in diesem Bereich die Schaffung einer Wohnnutzung realisierbar wäre.

Die Gemeinde Teningen unterstützt das Vorhaben und wird für den Bereich einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Unterdorf II“ aufstellen und dadurch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei neuen Wohngebäuden schaffen.

Für das Verfahren wurde bereits eine Offenlage durchgeführt – aufgrund zahlreicher Einwendungen wurde die Planung jedoch noch einmal grundlegend überarbeitet und im Zuge dessen die Baumassen reduziert, weshalb eine erneute Offenlage erforderlich wurde. Zusätzlich hat die Gemeinde entschieden, das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB zu nutzen, um die bauliche und insbesondere gestalterische Entwicklung sowie die zeitnahe Realisierung des Vorhabens sicherzustellen. Der Vorhabenträger (Grundstücksbesitzer) verpflichtet sich mit dem Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens entsprechend dem vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP).

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im nachfolgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Verfahren:

Die Bebauungsaufstellung erfolgt ohne Umweltprüfung im beschleunigten, einstufigen Verfahren nach § 13a BauGB.

Der Beschluss zur Aufstellung sowie zur Offenlage des Bebauungsplans wurde im Gemeinderat am 29.11.2016 gefasst. Die Offenlage wurde über den Jahreswechsel (15.12.2016 – 16.01.2017) durchgeführt und parallel die Träger und Behörden öffentlicher Belange beteiligt. Aufgrund zahlreicher Einwendungen gegen die Planung wurde diese noch einmal komplett überarbeitet und der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan in eine erneute Offenlage (zwischen dem 28.03.2019 und dem 29.04.2019) gegeben. Die in diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen werden nun ebenfalls in die Abwägung eingestellt. Nach Gesamtabwägung der Stellungnahmen kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen, Freiamt, Malterdingen, Sexau und Teningen stellt das Plangebiet als Mischbaufläche (M) dar. Der Bebauungsplan kann somit nicht direkt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Bebauungspläne dürfen im Verfahren nach § 13a BauGB auch, sofern sie der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes nicht entgegenstehen, aufgestellt werden, auch wenn der Flächennutzungsplan eine andere Darstellung beinhaltet. Der Flächennutzungsplan kann dann entsprechend berichtigt werden.

#### Anlagen:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Unterdorf II“ bestehend aus:

- Cover und Satzung
- Planzeichnung
- Bebauungsvorschriften
- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
- Abwägungstabellen aus der Offenlage und der erneuten Offenlage

#### Folgende Anlagen sind im Ratsinformationssystem hinterlegt:

- Begründung mit Umweltbeitrag
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung
- Aktenvermerk zum Vorkommen von Fledermäusen
- Verschattungsstudie

#### Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans trägt der Bauherr.