

# Sitzungsvorlage

Drucksache Nr. 724/2020

Teningen, den 11. Dezember 2020

---

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

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Technischer Ausschuss (nicht öffentlich)	19.01.2021	Vorberatung
Gemeinderat (öffentlich)	02.02.2021	Beschlussfassung
Technischer Ausschuss (nicht öffentlich)	20.04.2021	Vorberatung
Gemeinderat (öffentlich)	26.10.2021	Beschlussfassung
Technischer Ausschuss (nicht öffentlich)	12.10.2021	Vorberatung

---

## **Betreff:**

Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB "Im Lech" (Ortsteil Teningen) im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB  
- Aufstellungsbeschluss

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

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Im Lech“ für den im Lageplan abgegrenzten Geltungsbereich (Planstand 19.01.2021) im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird beschlossen.

(Ablehnung durch den Technischen Ausschuss: 2 Ja, 8 Nein, 2 Enthaltungen)

## **Erläuterung:**

### **Anlass**

Der Eigentümer der landwirtschaftlichen Grundstücke ist mit dem Anliegen an die Gemeinde herangetreten, auf den im Lageplan gekennzeichneten Flächen ein Wohnbaugrundstück auszuweisen. Gleichzeitig beabsichtigt er, sein bisheriges Anwesen im Ortskern von Teningen aufzugeben. Hierdurch ergeben sich für die Gemeinde neue Perspektiven zur Beseitigung eines städtebaulichen Missstands und die Aufwertung des Bereichs rund um den Kronenplatz.

### **Planungsinhalt**

Im Zuge der Ergänzungssatzung soll eine derzeit im Außenbereich liegende Fläche in den unbeplanten Innenbereich einbezogen werden.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,09 ha auf und liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Teningen. Der Ergänzungsbereich umfasst Teilbereiche der Grundstücke mit

den Flst.-Nrn. 3028/1 und 3029/1 und der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Flst.-Nr. 95/1. Die Grundstücke können über die, durch das Plangebiet verlaufende, Freiburgerstraße erschlossen werden.

Ziel ist es, durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung eine neue Baumöglichkeit für einen Bauplatz zu schaffen und damit der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde gerecht zu werden. Derzeit liegt für einen Bereich der Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 3028/1 und 3029/1 ein konkreter Bauwunsch vor. Die Eigentümer beabsichtigen hier die Errichtung eines Wohnhauses mit Carport.

Die folgende Abbildung verdeutlicht den geplanten Geltungsbereich der Ergänzungssatzung (schwarz) und die Abgrenzung des Innenbereichs (grau):



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs, (Stand 19.01.2021)

## Verfahren

Für den vorliegenden Fall soll das planungsrechtliche Instrument der Einbeziehungs- oder Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB angewendet werden, durch das einzelne Flächen im Außenbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden können.

Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist dann möglich, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Dies ist bei der vorliegenden Fläche der Fall: Nördlich grenzt unmittelbar die bestehende Bebauung mit Hausgärten der Gemeinde Teningen an. Westlich des Plangebiets befindet sich eine Gärtnerei mit entsprechenden baulichen Anlagen (Gewächshäuser) und einem Wohnhaus. Außerdem verläuft im nördlichen Bereich eine öffentliche Verkehrsfläche durch das Plangebiet. Auch die Notwendigkeit, dass aus dem angrenzenden Bereich hinreichende

Zulässigkeitskriterien für die Bestimmung der baulichen Nutzung (Einfügungsgebot nach § 34 BauGB) ableitbar sein müssen, ist im vorliegenden Fall gegeben.

Darüber hinaus sind auch die Voraussetzungen für die Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erfüllt.

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Innenbereichssatzungen die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 anzuwenden. Dies bedeutet, dass ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden kann, auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren kann verzichtet werden. Im vereinfachten Verfahren wird auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf die Umwelt zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Weiterhin ist die Durchführung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erforderlich.

Anlage:

- Abgrenzungsplan Geltungsbereich Ergänzungssatzung „Im Lech“

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Für die Gemeinde entstehen keine finanziellen Auswirkungen. Die Kosten des Verfahrens trägt der Eigentümer.