

Sitzungsvorlage

Drucksache Nr. 833/2021

Teningen, den 20. Juli 2021

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

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Gemeinderat (öffentlich)	10.08.2021	Beschlussfassung

Betreff:

Bebauungsplan "Unterdorf" (Neufassung), Ortsteil Teningen,
Erlass einer Veränderungssperre für einen Teilbereich zwischen Bahlinger Straße,
Richthofenstraße und Steinstraße

Es wird folgende Beschlussfassung vorgeschlagen:

Es wird folgende Beschlussfassung vorgeschlagen:

Der Gemeinderat beschließt die folgende

Satzung

über die Anordnung einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB
für das Gebiet „Unterdorf“ (Teilbereich zwischen Bahlinger Straße,
Richthofenstraße und Steinstraße) in Teningen

Aufgrund von § 14 BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt
geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) in Verbindung
mit

§ 4 GemO Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt
geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098) hat der
Gemeinderat der Gemeinde Teningen in öffentlicher Sitzung am 10.08.2021 eine
Veränderungssperre für das Gebiet „Unterdorf“ (Teilbereich zwischen Bahlinger Straße,
Richthofenstraße und Steinstraße) in Teningen als Satzung beschlossen.

§ 1

Anordnung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung im künftigen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungspla-
nes „Unterdorf“ (Neufassung) wird gemäß § 14 BauGB eine Veränderungssperre
angeordnet.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist begrenzt im Norden durch die Bahlinger Straße, im Osten durch die Steinstraße, im Süden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Unterdorf II“ und im Westen durch die Richthofenstraße. Für den räumlichen Geltungsbereich ist der Abgrenzungsplan vom 10.08.2021 maßgebend.

§ 3 Inhalt der Veränderungssperre

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:

- a) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden und
- b) keine erheblichen oder wesentlich wertsteigernden Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zu-stimmungs- oder anzeigepflichtig ist, vorgenommen werden.

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 4 In-Kraft-Treten

Die Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (§ 16 Absatz 2 Satz 2 BauGB).

§ 5 Geltungsdauer

Für die Geltungsdauer der Veränderungssperre ist § 17 BauGB maßgebend.

Ausgefertigt:

Teningen, den
Heinz-Rudolf Hagenacker
Bürgermeister

Erläuterung:

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 28.04.2020 den Aufstellungsbeschluss zur Neufassung des Bebauungsplanes „Unterdorf“ gefasst. In diesem Zusammenhang wurden auch bereits die konkreten Planziele definiert (siehe Anlage). Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt am 17.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Gemeinderat hatte in seiner Sitzung am 21.07.2020 zunächst beschlossen, die Planungsleistungen zur Neuaufstellung des Bebauungsplans an ein Stadtplanungsbüro aus Karlsruhe zu vergeben. Nach zwischenzeitlicher Auflösung dieses Stadtplanungsbüros wurde auf der Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses vom 04.05.2021 das Planungsbüro Fischer aus Freiburg mit den Planungsleistungen beauftragt. Im Juli 2021 erfolgte durch das Planungsbüro die Bestandsaufnahme vor Ort. Ab September 2021 bis zum Jahresende soll unter der Moderation des Büros für nachwirkende Kommunikation (memo-u) aus Freiburg eine umfassende Bürgerbeteiligung im Rahmen von mehreren Bürgerworkshops durchgeführt werden.

In seiner öffentlichen Sitzung am 29.06.2021 hat der Gemeinderat zum Bauvorhaben auf dem Anwesen Bahlinger Straße 17 (Flst.Nr. 107) zum Umbau, Sanierung und Erweiterung vom Wohnhaus und Umbau der Scheune zu Wohnungen sowie Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Wohnungen das Einvernehmen versagt. Insgesamt soll auf dem Grundstück eine im konkreten Umfang den Planzielen zuwiderlaufende Nachverdichtung erfolgen.

Mit Schreiben vom 15.07.2021 hat die Gemeinde bei der unteren Baurechtsbehörde des Landratsamtes die Zurückstellung des o.g. Baugesuchs gemäß § 15 BauGB für einen Zeitraum von zwölf Monaten beantragt. Unabhängig hiervon soll nunmehr zur Sicherung der Planung für das betreffende und die unmittelbar angrenzenden Grundstücke eine Veränderungssperre beschlossen werden.

Gemäß § 16 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird die Veränderungssperre als Satzung beschlossen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung tritt die Veränderungssperre in Kraft. Die Veränderungssperre tritt gemäß § 17 Absatz 1 BauGB nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft.

Anlagen:

- Planziele Bebauungsplan „Unterdorf“ zum Aufstellungsbeschluss
- Abgrenzungsplan Geltungsbereich Veränderungssperre zum Bebauungsplan „Unterdorf“, (Teilbereich) vom 10.08.2021

Finanzielle Auswirkungen:

Durch den Erlass der Veränderungssperre entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Kosten.