

# Sitzungsvorlage

Drucksache Nr. 399/2024

Teningen, den 11. April 2024

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

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Technischer Ausschuss (nicht öffentlich)	14.05.2024	Vorberatung
Gemeinderat (öffentlich)	04.06.2024	Beschlussfassung

## **Betreff:**

1. Änderung des Bebauungsplans "Gereut", Ortsteil Teningen
  - Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage
  - Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB
  - Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

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

1. Der Gemeinderat wägt die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander ab und beschließt die im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen gemäß den Beschlussvorschlägen in der Abwägungstabelle vom 22.04.2024.
2. Der Gemeinderat beschließt folgende

# Satzungen

der Gemeinde Teningen über

## ***A) den Bebauungsplan „Gereut, 1. Änderung“***

## ***B) die örtlichen Bauvorschriften „Gereut, 1. Änderung“***

Der Gemeinderat der Gemeinde Teningen hat am 04.06.2024 die Änderung des Bebauungsplans „Gereut“ sowie der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gereut“ unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.

3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

## **§ 1**

### **Inhalt der Bebauungsplanänderung**

Der Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen und schriftlichen Teil des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften.

Im schriftlichen Teil werden folgende Ergänzungen vorgenommen:

- A5.4 Maßnahme zur Entwicklung von Boden: Für die Planstraße A gilt ab der Einmündung der Planstraßen B und C: Der Fahrbahnbelag ist in Pflasterbauweise, die Baumbeete sind als Mulden und die Parkplätze mit versickerungsfähigem Pflaster auszubilden.
- A7.4 Maßnahme zur Entwicklung von Boden: Auf der Fläche „M02“ ist Niederschlagswasser auf Vegetationsflächen zu versickern.
- B4.2 Zu den Grundstücken Forsthausstraße 38 und 40 sind Stützmauern mit einer Höhe von 195,0 m+NN zu errichten. Der darüber hinausgehende Höhenunterschied ist durch Böschungen mit einem Neigungsverhältnis von mindestens 1:2 zu überwinden. Einfriedungen sind bis zu einer Tiefe von 4 m mit einer Höhe von maximal 195,6 +NN zulässig.

Zu den Grundstücken Forsthausstraße 34 und 36 sind Stützmauern mit einer Höhe von 195,1 m+NN zu errichten. Der darüber hinausgehende Höhenunterschied ist durch Böschungen mit einem Neigungsverhältnis von mindestens 1:2 zu überwinden. Einfriedungen sind zum Grundstück Forsthausstraße 36 bis zu einer Tiefe von 4 m bis zu einer Höhe von maximal 195,7 m+NN zulässig.

Im schriftlichen Teil wird folgende Änderung vorgenommen:

- A5.2 Anpflanzfestsetzung: In der Planstraße A sind insgesamt 9 (bislang 10) mittelkronige, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Empfohlen wird die Verwendung folgender Bäume:

- Alnus x spaethii (Purpurerle)
- Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
- Carpinus betulus „Frans Fontaine“ (Hainbuche)
- Acer monspessulanum (Französischer Ahorn)

## **§ 2**

### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, werden aufgrund § 74 LBO ergangenen Vorschriften der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

## **§ 3**

### **Inkrafttreten**

Die Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Teningen, 04.06.2024

.....  
Heinz-Rudolf Hagenacker  
Bürgermeister

*(Vorschlag des Technischen Ausschuss: 9 Ja, 0 Nein, 0 Enthaltungen)*

### **Erläuterung:**

Am 26.09.2023 hat der Gemeinderat den Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften für das Neubaugebiet „Gereut“ in Teningen beschlossen. Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt am 04.10.2023 trat der Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften in Kraft.

Aufgrund der verpflichteten Festsetzung zur Auffüllhöhe der Grundstücke, parallel zur Forsthausstraße, muss der Bebauungsplan „Gereut“ (1. Änderung) geändert werden. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist im Schriftlichen Teil unter Ziffer B4.1 geregelt, dass alle Grundstücke auf das Straßenniveau aufgefüllt werden müssen.

Da sich bei der Umsetzung dieser Festsetzung teilweise ein hoher Versatz zur Bestandsbebauung in der Forsthausstraße und den neuen Bauplätzen ergeben würden, wird in der

Änderung die Errichtung einer Stützmauer im nördlichen Bereich bis 195 m+NN (angrenzend zur Forsthausstraße 38, 40, 42, 44) und bei den beiden Grundstücken im südlichen Bereich (angrenzend zur Forsthausstraße 34 und 36) auf 195,1 m+NN festgesetzt. Dadurch wird die Stützmauer an der höchsten Stelle, angrenzend an die Forsthausstraße 38, eine Höhe von 90 cm nicht überschreiten.

Der sich im Anschluss an den Bau der Stützmauer auszugleichende Höhenunterschied, bis zum Straßenniveau, ist als Böschung mit einer Neigung von mindestens 1:2 oder durch Verziehen der Geländeoberfläche zu überwinden.

Außerdem wird in der Änderung festgesetzt, dass auf den Stützmauern Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 195,6 m+NN im nördlichen Bereich und bis zu einer Höhe von 195,7 m+NN im südlichen Bereich und bis zu einer Tiefe von 5 Metern ab der jeweiligen Grundstücksgrenze nicht überschritten werden darf.

Ohne diese Festsetzung wäre es nach dem Nachbarrecht möglich, auf die vorhandene Stützmauer (0,90 m) einen Zaun mit 1,5 m zu errichten. Dadurch würde sich ein hoher Versatz zu den vorhandenen Bestandsgrundstücken ergeben. Durch die neue Festsetzung hat man versucht den Interessen der im Bestand angrenzenden Eigentümer Rechnung zu tragen. Mit der Festsetzung wird die maximale Ansichtsfläche, aus Sicht des Bestandes, auf 1,5 m begrenzt.

Damit soll einerseits der fließende Übergang zwischen der Bestandsbebauung und dem Neubaugebiet gesichert und andererseits die bauliche Nutzbarkeit der von der Änderung betroffenen Grundstücke unter Berücksichtigung nachbarlicher Interessen verbessert werden.

Der Bebauungsplanentwurf wurde vorab mit den betroffenen Eigentümern der neu zugewiesenen Grundstücke besprochen und zur Kenntnis genommen.

Die Offenlage sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum vom 15.02.2024 bis zum 15.03.2024 statt. Im Rahmen der 1. Bebauungsplanänderung konnten nur Stellungnahmen zu den geänderten Festsetzungen abgegeben werden.

Die im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen wurden eingehend geprüft und nach § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Der Beschlussvorschlag kann der in der Anlage befindlichen Abwägungstabelle vom 22.04.2024 entnommen werden.

#### **Anlagen:**

- Satzung vom 22.04.2024
- Zeichnerische Teil vom 22.04.2024
- Schriftliche Teil vom 22.04.2024
- Begründung vom 22.04.2024
- Geländeschnitte (1 bis 8) vom 22.04.2024
- Abwägungstabelle vom 22.04.2024

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Planungsmittel stehen im Haushaltsjahr 2024 zur Verfügung.

