

## **Sitzungsvorlage zur Gemeinderat - Sitzung am 25.03.2021**

**Vorlage 2021/278 - öffentlich:**

### ***Einbeziehungssatzung "Bei der Neugass", Gemarkung Watterdingen***

- 1. Offenlagebeschluss der Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO**
- 2. Durchführung des Verfahrens für die Einbeziehungssatzung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB**

### **Sachverhalt:**

Der Gemeinderat der Stadt Tengen hat am 17.12.2020 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Bei der Neugass“, Gemarkung Watterdingen, beschlossen. Auf die Sitzungsvorlage 2020/221 wird verwiesen.

#### **I. Planerfordernis**

Mit der Einbeziehungssatzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Wohnhauses an der Wannestraße im Bereich hinter dem alten Schulhaus und der Feuerwehr in Watterdingen geschaffen werden. Der historische Gewannname des Gebiets ist „Bei der Neugass“. Es wird beabsichtigt auf dem Flurstück Nr. 37 ein Einfamilienhaus mit Garage zu bauen.

Bisher liegt das Grundstück im Außenbereich nach §35 BauGB, innerhalb einer „gemischten Baufläche“ im Flächennutzungsplan 2030 der Stadt Tengen.

Es wurde deshalb ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans oder einer Einbeziehungssatzung über das Flurstück gestellt.

#### **II. Abgrenzung des Plangebiets**

Der geplante Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flst. Nr. 37 teilweise mit einer Gesamtfläche von ca. 1240 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Watterdingen an einem westlich abknickenden Teilstück der Wannestraße.

Die genaue Abgrenzung ist dem beigefügten Abgrenzungslageplan zu entnehmen.

#### **III. Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan 2030 der Stadt Tengen ist das Planungsgebiet als „gemischte Baufläche“ und teilweise als Obstwiese dargestellt.

#### **IV. Entwurf der Einbeziehungssatzung**

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand des Stadtteils Watterdingen an einem westlich abknickenden Teilstück der Wannestraße. Das Gesamtgrundstück Nr. 37 ist mit einem ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Gebäude aus Wohnteil und Scheune bebaut und hat eine Größe von ca. 3.222 m<sup>2</sup>. Im nordwestlichen Teil befindet sich ein Bestand mit Streuobstbäumen.

An das Planungsgebiet grenzt das Feuerwehrgebäude von Watterdingen und das alte Schulhaus an. Direkt im Süden angrenzend wird an der Wannestraße die vorhandene Bebauung mit einem Wohngebäude ergänzt. Das Gelände steigt leicht in Richtung Nordwesten.

#### **V. Verfahren**

##### **Verfahren nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 in Verbindung mit § 13 BauGB**

Das Verfahren wird als Einbeziehungssatzung durchgeführt. Hier wird die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile geregelt.

Es können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, da die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die Planung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

##### **Anlagen:**

Entwurf der Einbeziehungssatzung „Bei der Neugass“ vom 08.03.2021 mit

1. Deckblatt
2. Satzung
3. Rechtsplan
4. Planungsrechtliche Festsetzungen
5. Örtliche Bauvorschriften
6. Begründung
7. Abgrenzungslageplan

Die Anlagen Nr. 1 bis 7 sind in einer Datei als Anlage beigefügt

8. Umweltanalyse mit artenschutzfachlicher Prüfung
9. Bestands- und Maßnahmenplan zur Umweltanalyse

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat billigt den Entwurf der Einbeziehungssatzung.
2. Der Gemeinderat beschließt auf dieser Grundlage die Beteiligung der Öffentlichkeit in Form der Planoffenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Tengen, den 16.03.2021