

Sitzungsvorlage zur Gemeinderat - Sitzung am 25.03.2021

Vorlage 2021/277 - öffentlich:

Einbeziehungssatzung "Klingenstraße", Gemarkung Tengen

1. Aufstellungs- und 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:

I. Planerfordernis

Mit der Einbeziehungssatzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung an der Klingenstraße geschaffen werden. Das zu überplanende Grundstück Nr. 210 war bis ca. 1999 mit einem historischen Bauernhaus und zugehörigen Ökonomiegebäuden bebaut. Die Gebäude waren jedoch in einem schlechten Zustand, so dass diese abgerissen werden mussten.

Da der Abriss mehrere Jahre zurück liegt, gibt es keinen Bestandsschutz mehr, so dass die Wiedernutzbarmachung des Grundstücks durch eine Satzung erfolgen muss.

Aus diesem Grund wurde ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans oder einer Einbeziehungssatzung für das Flurstück Nr. 210 gestellt.

II. Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flurstück Nr. 210 mit einer Gesamtfläche von 1012 m².

Das Gebiet liegt nördlich an der Klingenstraße direkt angrenzend an die bestehende Bebauung.

Die genaue Abgrenzung ist dem beigefügten Abgrenzungslageplan zu entnehmen.

III. Flächennutzungsplan

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

IV. Entwurf der Einbeziehungssatzung

Das Planungsgebiet liegt an der Klingenstrasse im Nordwesten der Kernstadt. Die Umgebung ist geprägt von landwirtschaftlichen Bauernhäusern und den zugehörigen großen Ökonomiegebäuden. Durch den Strukturwandel werden diese meist nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Das zu überplanende Grundstück Nr. 210 war mit einem Bauernhaus mit angebaute Scheune bebaut, die zu großen Teilen auf der Grenze zum Grundstück Nr. 212 standen. Die Lage des Wohnhausteils des benachbarten Gebäudes auf dem Grundstück Nr. 212 ist leicht abgewinkelt, so dass sich eine dreieckige Fläche zwischen den Gebäuden befand.

Die Fläche entspricht nach heutigem Recht nicht mehr den Regeln der Landesbauordnung zu den erforderlichen Abstandsflächen. Es kann deshalb nicht in der historischen Form auf die Grenze gebaut werden, sondern es sind die Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg einzuhalten.

Das Grundstück steigt nach Norden an. Das westlich direkt angrenzende Grundstück Nr. 209 steigt ebenfalls sehr steil um mehrere Meter an und weist einen Bestand von Streuobstbäumen auf.

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 „Klingenstraße“ vom 12.03.2021 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. Artenschutzrechtliches Gutachten (Relevanzprüfung Vögel)

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt gem. §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Einbeziehungssatzung „Klingenstraße“ für den im Abgrenzungslageplan vom 12.03.2021 dargestellten Bereich sowie eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO im Planbereich „Klingenstraße“ aufzustellen.
2. Der Gemeinderat billigt den Entwurf der Einbeziehungssatzung.
3. 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