

## Sitzungsvorlage zur Gemeinderat - Sitzung am 14.10.2021

Vorlage 2021/396 - öffentlich:

***Bebauungsplan "Gehren - Vor Hägin, 1. Änderung", Gemarkung Büßlingen, im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.***

- 1. Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange***
- 2. Satzungsbeschluss***

### **Sachverhalt:**

#### **I. Verfahrensstand**

Im Stadtteil Büßlingen wurde im Jahr 1969 der Bebauungsplan „Gehren - Vor Hägin“ aufgestellt um der damaligen Nachfrage an Baumöglichkeiten nachzukommen. Es handelte sich um eine private Erschließungsmaßnahme, die den Rahmen für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern auf sehr großen Grundstücken schaffte.

Im Jahr 1968 galt das Bundesbaugesetz als Grundlage für den Bebauungsplan. Die geltenden Regelungen der Landesbauordnung zu Abstandsflächen, Brandschutz oder Regeln zur Gestaltung der Gebäude und Grundstücke, sind mit denen zum Zeitpunkt der Erstellung des alten Bebauungsplans nicht übertragbar.

Die einzelnen Baugrundstücke sind zu meist über 1.000 m<sup>2</sup> groß und haben deshalb großes Nachverdichtungspotential. Zum Teil wurden die Gebäude schon erweitert und Grundstücke geteilt.

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 2120/14 mit einer Größe von ca. 1.133 m<sup>2</sup> möchte die zweite Generation der Eigentümer ein zusätzliches Wohngebäude erstellen, um ihren gewachsenen Bedarf an Wohnraum nachzukommen und zudem Mehrgenerationenwohnen zu verwirklichen. Für das Vorhaben wurde bei der Genehmigungsbehörde eine Bauvoranfrage gestellt, die jedoch mangels Aussicht auf Erfolg von den Bauwilligen zurückgezogen wurde. Um nun diese Bebauung zu ermöglichen, muss der bestehende Bebauungsplan geändert werden.

Da dieser Bebauungsplan in keiner Weise den aktuellen rechtlichen Grundlagen entspricht und außerdem eine zeitgemäße und ressourcenschonende Bebauung nicht zulässt, muss dieser im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 2120/14 geändert und der bestehende Bebauungsplan im gleichen Bereich ersetzt werden.

Mit der vorliegenden Planung wurden die Festsetzungen auf die aktuellen gesetzlichen Grundlagen wie Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) angepasst. Die grundlegenden Änderungen beschränken sich jedoch ausschließlich auf die Festsetzungen, die einer zeitgemäßen Bebauung im Wege stehen.

## II. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung

Die eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung liegen Ihnen als Anlage 02. Stellungnahmen mit Beschlussvorschlägen (Querliste) vor. Es wird empfohlen den Beschlussvorschlägen der Planerin zu folgen.

## III. Planentwurf

Für die Grundzüge der Planung wird auf die Vorlage zur Sitzung am 17.06.2021 verwiesen. Aus der Offenlage werden die Vorgaben und Anregungen des Landratsamtes, Abt. Baurechtsamt, Fachbereich Bodenschutz und Fachbereich oberirdische Gewässer, und von der Abt. Abfallrecht und Gewerbeaufsicht, übernommen.

Die aus der Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden geprüft und konnten nicht berücksichtigt werden.

Der Bebauungsplan kann daher als Satzung beschlossen werden.

### **Anlagen:**

Bebauungsplan „Gehren – Vor Hägin, 1. Änderung“ mit den Teilen  
(Entwurf des Bebauungsplanes vom 27.05.2021/teilweise geändert am 27.09.2021)

1. Bebauungsplan „Gehren – Vor Hägin, 1. Änderung“ - Gesamtfassung mit den Teilen

- Deckblatt
- Satzung
- Rechtsplan
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Begründung einschl. Hinweise zum Artenschutz und Hochwasserschutz sowie dem Bodenaushub
- Abgrenzungslageplan

2. Stellungnahmen mit Beschlussvorschlägen (Querliste)

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Beschlussvorschlag zu den Stellungnahmen wird wie vorgeschlagen beschlossen.

2. Der Bebauungsplanentwurf vom 27.05.2021/teilweise geändert am 27.09.2021 mit allen Teilen wird gebilligt.

3. Der Bebauungsplan „Gehren – Vor Hägin, 1. Änderung“ in der Fassung vom 27.05.2021/teilweise geändert am 27.09.2021 wird als Satzung gemäß § 10. Abs. 1 BauGB beschlossen.

Tengen, den 04.10.2021