

| <b>Sitzungsvorlage Gemeinderat</b><br><b>Vorlage Nr. 495/2023</b> |                    |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Amt / Sachgebiet:                                                 | Bauamt             |
| Bearbeiter*in:                                                    | Reichert, Brigitta |
| Aktenzeichen:                                                     | 621.41             |
| Sitzungstermin:                                                   | 04.04.2023 GR      |
| Öffentlichkeitsstatus:                                            | öffentlich         |



## **Bebauungsplan "Ortsmitte 4, 1. Änderung"** **- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2** **BauGB**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird zugestimmt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften „Ortsmitte 4, 1. Änderung“ vom 01.03.2023 und die Begründung gleichen Datums sowie die weiteren wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Der Geltungsbereich ist im Lageplan der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellt.

3. Die Verwaltung wird beauftragt die öffentliche Auslegung bekannt zu machen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu unterrichten und um Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu bitten.

### **Einleitung:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ehningen hat in öffentlicher Sitzung am 15.12.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) „Ortsmitte 4, 1. Änderung“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB gefasst.

In gleicher Sitzung am 15.12.2020 hat der Gemeinderat eine Veränderungssperre gem. § 14 Baugesetzbuch (BauGB) für diesen Bereich beschlossen. Die Veränderungssperre ist mit ihrer Bekanntmachung am 21.01.2021 in Kraft getreten.

In der Sitzung vom 08.11.2022 wurde beschlossen, die Veränderungssperre vom 15.12.2022 gem. § 17 BauGB um ein Jahr zu verlängern. Ein wesentliches künftiges Planungsziel für den Bebauungsplan sollte die Sicherung der vorhandenen Grünfläche (privates Gartenland) sein. Auftrag an die Verwaltung war den Planumgriff der Bebauungsplanänderung anzupassen und durch das Büro ARP aus Stuttgart für den geänderten Planumgriff ein Bebauungsplanentwurf ausarbeiten zu lassen.

**Frühere Beratungen:**

GR 15.12.2020  
GR 05.07.2021  
GR 28.09.2021  
GR 29.03.2022 nö  
GR 21.06.2022  
GR 08.11.2022  
GR 21.03.2023 nö

**Sachverhalt:**

Die besondere Bedeutung des Plangebietes ist gekennzeichnet durch seinen stark durchgrünten Charakter und die Lage innerhalb eines weitgehend bebauten Siedlungsgebietes im unmittelbaren Anschluss an den historischen Ortskern von Ehningen. Die im Aufstellungsbeschluss vom 15.12.2020 formulierte städtebauliche Zielsetzung für eine Nachverdichtung hat sich insoweit geändert, dass eine Nachverdichtung im Bereich der bestehenden Gartenflächen nicht mehr gewünscht ist. Auf der Grundlage einer städtebaulichen Untersuchung, die unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten aufzeigte und von einer vollständigen Überbauung bis zur vollständigen Freihaltung der bestehenden privaten Grünfläche reichte, wurde dem Erhalt der bestehenden, als privates Gartenland genutzten Grünfläche gegenüber einer baulichen Nachverdichtung Vorrang eingeräumt.

Ein Teil des historischen Randes des Ehninger Ortskerns („Ortsetter“) mit den davorliegenden privaten Gärten kann somit als prägendes Element gesichert werden (private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Gartenland“).

Ebenfalls gesichert werden darüber hinaus die historischen Fußwege („Gänge“) innerhalb des Plangebietes, die Verbindungen zwischen dem Schloss und der Würmaue im Süden und dem Rathaus im Norden sowie eine untergeordnete Verbindung in Richtung Ortskirche bieten.

**Anpassung des Geltungsbereichs**

Für die überwiegend bebauten Bereiche östlich der Schulstraße, nördlich der Schlossstraße, westlich der Gartenstraße und südlich des Rathauses, soll weiterhin der Bebauungsplan „Ortsmitte 4“ vom 24.12.2004 und der „Ortsbauplan Baulinienführung“ vom 23.05.1955 gelten. Neubauten und bauliche Veränderungen haben sich daher hier überwiegend gemäß § 34 BauGB in die nähere Umgebung einzufügen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortsmitte 4, 1. Änderung“ wurde gegenüber seinem Aufstellungsbeschluss entsprechend angepasst.

**Verfahren nach § 13a BauGB**

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da er eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung sichert. Es wird kein Baugebiet nach BauNVO und damit keine überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Ziel ist die Sicherung einer durchgrünten Freifläche sowie einer fußläufigen Durchwegung im Innenbereich.

Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne in der Aufstellung, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan werden keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt.

Es bestehen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe).

### **Umweltauswirkungen:**

Für die Abgrenzung des Bebauungsplans „Ortsmitte 4, 1. Änderung“, wie sie dem Aufstellungsbeschluss vom 15.12.2020 zugrunde lag, wurde eine faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes durchgeführt (Stauss&Turni, Tübingen vom 28.02.2022).

Durch den Bebauungsplan sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Umwelt bezüglich der Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen Luft, Klima, Landschaft, Stadtbild, Kultur- und Sachgüter zu erwarten. Für eine detaillierte Ausführung der Umweltbelange wird auf die Begründung zum Bebauungsplanentwurf verwiesen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die benötigten Mittel sind im Haushalt eingeplant.

Aufgestellt:  
Ehningen, 22.03.2023



**Lukas Rosengrün**  
Bürgermeister

**Anlagen:** Anl1\_BP\_Ehningen\_Ortsmitte4 1Änderung\_Planzeichnung  
Anl2\_BP\_Ehningen\_Ortsmitte4 1Änderung\_Textteil  
Anl3\_BP\_Ehningen\_Ortsmitte4 1Änderung\_Begründung  
Anl4\_BP\_Ehningen\_Ortsmitte4 1Änderung\_3 1\_Abw\_Öffentlichkeit  
Anl5\_BP\_Ehningen\_Ortsmitte4 1Änderung\_4 1\_Abw\_Behörden  
Anl6\_BP\_Ehningen\_Ortsmitte4 1Änderung\_Faunistische Untersuchung  
Ehn\_BP\_Ortsmitte4Aenderung\_3-1\_Beteiligtenliste