

Sitzungsvorlage Gemeinderat Vorlage Nr. 2025/103	
Amt / Sachgebiet:	Bauamt
Bearbeiter*in:	Reichert, Brigitta
Aktenzeichen:	621.41; 622.11
Sitzungstermin:	29.07.2025 GR
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften **"Furt-Änderung II"** **- Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) und § 74 Landesbauordnung (LBO) wird für den Bereich der Flurstücke Nr. 222, 224 und 224/1 in der Siegfriedstraße ein Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften mit der Bezeichnung Bebauungsplan „Furt-Änderung II“ aufgestellt (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Dem Abgrenzungsplan vom 29.07.2025 (Anlage 1) sowie den Zielen und Zwecken der Planung wird zugestimmt.
3. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften Bebauungsplan „Furt-Änderung II“ wird auf der Homepage der Gemeinde Ehningen bekanntgemacht.
4. Die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, zu beteiligen.
5. Für die weitere städtebauliche Planung wird ein Stadtplanungsbüro beauftragt.

Erläuterungen:

1. Einleitung

Der Gemeinderat soll in seiner Sitzung am 29.07.2025 über das Bebauungsplanänderungsverfahren und die Aufstellung des Bebauungsplans „Furt-Änderung II“ beraten und Beschluss fassen.

2. Frühere Beratungen

GR 13.05.2025, Vorlage Nr. 2025/068 nö

3. Sachverhalt

3.1 Ziele und Zwecke der Planung

3.1.1 Geltendes Recht

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame gemeinsame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Gärtringen-Ehningen stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Furt-Änderung II“ eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Katholisches Gemeindehaus“ dar.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB sind gegeben.

Der Flächennutzungsplan ist daher gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB lediglich im Wege der Berichtigung anzupassen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Anpassung des Flächennutzungsplans nicht beeinträchtigt.

Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Furt-Änderung I“, in Kraft getreten am 15.01.1976. Nachdem damals (1975) die katholische Kirchengemeinde Ehningen in langwierigen Verhandlungen mit dem Wasserwirtschaftsamt Kirchheim-Teck geklärt hatte, unter welchen Voraussetzungen eine Überbauung des ihr von der Gemeinde Ehningen zur Verfügung gestellten Grundstücks Flst. Nr. 224 in der Siegfriedstraße mit einem katholischen Gemeindehaus, unter Vermeidung einer Einengung des Hochwasserabflusses möglich wäre, hatte der Gemeinderat Ehningen am 12.09.1975 eine Änderung des Bebauungsplans hinsichtlich der Grundstücke Flst. Nr. 222 und 224 beschlossen und insoweit – unter Aufhebung des bisher geltenden „Bauverbots“ – ebenfalls eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Das Landratsamt Böblingen hat die Bebauungsplanänderung mit Erlass vom 18.12.1975 genehmigt. Mit der Bekanntmachung im Mitteilungsblatt Ehningen am 15.01.1975 ist die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten. Außerdem liegt das Plangebiet innerhalb des Baulinienplans „Gesamt Ortsbauplan“ vom 23.05.1955, der innerhalb des Geltungsbereichs jedoch keine Baulinie festsetzt.

3.1.2 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplans entspricht dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde Ehningen für eine Ortsentwicklung im Sinne einer geordneten Entwicklung einer Fläche, deren Nachnutzung aufgrund des geplanten Verkaufs des katholischen Gemeindehauses, künftig nicht mehr der Zweckbestimmung des geltenden Rechts entsprechen würde.

Die Gemeindeverwaltung sieht im gesamten Bereich kein Innenentwicklungspotential für eine Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraum, sondern lediglich gegebenenfalls für öffentliche Zwecke.

Vor dem Hintergrund dieser Rahmenbedingungen sollen im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung für den Gemeinbedarf geschaffen werden.

Um diese von der Gemeinde gewollte städtebauliche Entwicklung realisieren zu können, ist die Schaffung von neuem Planungsrecht und somit die Aufstellung des Bebauungsplans „Furt-Änderung II“ erforderlich.

Zur Sicherung der Planung soll auch der Erlass einer Veränderungssperre erfolgen.

4. Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB sind gegeben.

Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Weiterhin werden die auf Grund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen

Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist deshalb entbehrlich. Unabhängig hiervon werden die wesentlichen Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt.

4. Kosten/Finanzierung

Im Haushalt 2025 sind Haushaltsmittel für Bauleitplanverfahren bereitgestellt.

Aufgestellt:
Ehningen, 17.07.2025

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lukas Rosengrün'.

Lukas Rosengrün
Bürgermeister

Anlagen: Anlage 1 - Abgrenzungsplan