



STADT AULENDORF

Stadtbauamt Günther Blaser		Vorlagen-Nr. 10/171/2020/4	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
12.05.2020	Ortschaftsräte Blönried, Tannhausen u. Zollenreute	N	Entscheidung
19.05.2020	Ortschaftsrat Tannhausen	N	Vorberatung
25.05.2020	Ortschaftsrat Tannhausen	Ö	Entscheidung
17.06.2020	Ortschaftsrat Blönried	Ö	Entscheidung
22.06.2020	Ortschaftsrat Zollenreute	Ö	Entscheidung
13.07.2020	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
TOP: 6 6 Überprüfung der Ortsabrundungen in den Ortsteilen - Vorstellung der Entwurfsplanung			
Ausgangssituation: Aus der Bürgerschaft und dem Gemeinderat kamen in den vergangenen Monaten immer wieder Anfragen zu Einzelbauvorhaben außerhalb der Geltungsbereiche der Ortsabrundungssatzungen. Die geltenden Ortsabrundungssatzungen in den Ortsteilen Blönried, Steinenbach, Münchenreute, Tannweiler und Tannhausen stammen aus 1980 oder 1990 und stellen die aktuelle Abgrenzung des bebaubaren Innenbereichs und des nicht bebaubaren Außenbereichs dar. Die Ortsteile der Stadt Aulendorf wollen und sollen sich moderat erweitern können. Die aktuellen Ortsabrundungen bilden die aktuellen ortsplanerischen Vorstellungen nicht mehr treffend ab, zudem ist ein Bezug zu den tatsächlichen Flächenverfügbarkeiten nicht mehr gegeben. Aus städtebaulichen Gründen soll eine Dorfentwicklung nicht nach dem Verfügbarkeitsprinzip betrieben werden, vielmehr soll die Erhaltung der Ortsbilder durch planerische Leitlinien gesichert und gleichzeitig auch die Grundlage für eine gezielte Weiterentwicklung gelegt werden. Dies soll im Rahmen eines sinnvollen Verhältnisses von Innen- und Außenentwicklung in den Ortsteilen aufgezeigt werden. In der Sitzung des Gemeinderates am 25.11.2019 wurde das Büro LARS consult GmbH aus Memmingen mit den planerischen Leistungen für die Überprüfung der Ortsabrundungen den Ortsteilen beauftragt. In einem weiteren Schritt ist zu klären, welche Anforderungen an die dort realisierbaren Projekte gestellt werden und mit welchen Instrumenten deren Umsetzung gesichert werden kann. Insbesondere ist zu untersuchen, ob die Regelungen des § 34 BauGB als unbepannter Innenbereich ausreichend sind, oder ob weitere Festsetzungen in den Ortsabrundungen ausgeschöpft werden sollen, um die ortsbildprägenden Gebäude in den Ortsteilen zu erhalten und eine angepasste Bebauung in den Ortsteilen sicher zu stellen. Das Büro LARS consult GmbH hat zwischenzeitlich die Ortsteile analysiert und eine Entwurfsplanung für eine mögliche bauliche Erweiterung in den Ortsteilen vorgelegt. Die Entwurfsplanungen wurden der Verwaltung und den Ortsvorstehern/in der drei Teilorte intern vorgestellt. Am 12.05.2020 fand eine gemeinsame nichtöffentliche Sitzung aller drei Ortschaften statt, in der das Büro Lars consults GmbH die Entwurfsplanungen vorstellte.			

In einem nächsten Schritt wurden oder werden die Entwurfsplanungen in den jeweiligen Ortschaftsräten beraten.

Der Ortschaftsrat Tannhausen hat bereits am 19.05.2020 nichtöffentlich und am 25.05.2020 öffentlich getagt und das Thema beraten.

Ergebnis aus der Ortschaftsratssitzung Tannhausen am 25.05.2020

Für den Ortsteil Tannhausen befürwortet der Ortschaftsrat die vorgelegte Planung zur möglichen Siedlungsentwicklung des Büros Lars consults GmbH und hat der Planung zugestimmt.

Von einem Ortschaftsrat kam die Anregung, die Fläche W 8 aus dem Flächennutzungsplan welche herausfallen soll, zu tauschen, oder zur anderen Verwendung zu verlegen.

Im Ortsteil Tannweiler sieht der Ortschaftsrat für die grün schraffierten Bereiche 2 und 3 der Entwurfsplanung keine Bedenken.

Die Überplanung vom Bereich 1 dagegen wird als kritisch angesehen.

Die Ortsvorsteherin von Tannhausen wird in der Sitzung anwesend sein und über die Beratung im Ortschaftsrat berichten.

Die Beratungen in den Ortschaften Blönried und Zollenreute finden am 17.06.2020 und 22.06.2020 statt. Zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung lagen noch keine Beschlüsse aus den beiden Ortschaften vor.

Die beiden Ortsvorsteher aus Blönried und Zollenreute werden in der Sitzung ebenfalls anwesend sein und über das Ergebnis aus den Sitzungen berichten.

Die bereits vorliegenden Bauvoranfragen in den einzelnen Teilorten wurden vom Planungsbüro aufgenommen und in die Entwurfspläne eingearbeitet (Kennzeichnung „?“ im Plan).

Vorschlag zur weiteren Vorgehensweise

In einem ersten Schritt sollte der Gemeinderat unabhängig von weiteren möglichen Anfragen und Anträgen aus der Bürgerschaft, den Rahmen einer möglichen Siedlungsentwicklung in den einzelnen Ortschaften entsprechend der erarbeiteten Entwurfsplanung, sowie die Bereiche der bereits vorliegenden konkreten Bauvoranfragen beraten und beschließen.

Mit der Beschlussfassung für die zukünftigen Siedlungsentwicklungen in den Teilorten hätte die Stadt ein Konzept für die nächsten Jahre an der Hand, mit dem man Bauinteressenten aufzeigen könnte, wo eine Bebauung möglich ist.

Um Baurecht zu schaffen, müsste der Gemeinderat entsprechende Bauleitverfahren für eine Erweiterung der Ortsabrundung oder Aufstellung eines Bebauungsplans einleiten und beschließen.

Sollte der Bedarf zur Einleitung eines Bauleitverfahrens in einem Teilort bestehen, ist es aus planerischer Sicht sinnvoll nicht nur einen Teilbereich sondern den ganzen Ortsteil zu überplanen.

Das entsprechende Instrument das für eine bestimmte Überplanung anzuwenden ist, muss mit dem Planungsbüro und der Baurechtsbehörde zu gegebener Zeit abgestimmt werden.

In einem zweiten Schritt ist eine Bürgerbeteiligung geplant. Die Bürgerbeteiligung sieht vor, dass das vom Gemeinderat heute zu beschließende Siedlungskonzept in den jeweiligen Ortschaften den Bürgern in Form einer Informationsveranstaltung vorgestellt wird.

Die Bürger der jeweiligen Ortschaft haben dann die Möglichkeit Fragen zu stellen und Anfragen oder Anträge einzureichen.

Die Anfragen und Anträge aus der Bürgerschaft müssen dann geprüft und gegebenenfalls im

Gemeinderat erneut entschieden werden.

Eine weitere Möglichkeit zur Einbringung von Anregungen und Bedenken hat die Bürgerschaft später nochmals im Rahmen eines Bauleitverfahrens bei der Auslegung und Anhörung.

Für den Ortsteil Münchenreute liegen seit längerer Zeit zwei konkrete Bauvoranfragen außerhalb der gültigen Ortsabrundung vor, was auch letztendlich den Ausschlag gab, alle Ortsabrundungen zu prüfen und zu überplanen.

Bereits bei der Vorstellung der Planungsbüros im Herbst 2019 im Gemeinderat wurden die Bauvoranfragen im Teilort Münchenreute thematisiert, weil hier ein Zeitdruck seitens der Bauherrschaft besteht.

Aufgrund der vorliegenden Bauvoranfragen schlägt die Verwaltung vor, die Überplanung der Ortsabrundung im Teilort Münchenreute als erstes umzusetzen.

Frau Knupfer vom Büro LARS consult GmbH wird in der Sitzung anwesend sein und die Entwurfsplanung vorstellen, sowie für Fragen zur Verfügung stehen.

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat berät unter Berücksichtigung der bereits vorliegenden Bauvoranfragen die vom Büro Lars consults GmbH Entwurfsplanung zum Siedlungskonzept in den einzelnen Ortsteilen und beschließt den Planentwurf zum Siedlungskonzept.
Auf Grundlage der beschlossenen Entwurfsplanung führt das Büro Lars consults GmbH die weiteren Planungsschritte durch.
2. Die beschlossene Entwurfsplanung zum Siedlungskonzept wird im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung mit Bürgerbeteiligung in den 3 Ortschaften vorgestellt und durchgeführt.
3. Die Ergebnisse aus den Bürgerinformationsveranstaltungen und Bürgerbeteiligung werden vom Planungsbüro und der Verwaltung aufgearbeitet und gegebenenfalls nochmals in den Gemeinderat zur Beratung und Beschlussfassung eingebracht.
4. Nach Abarbeitung der Punkte 2 und 3 werden die notwendigen Verfahrensschritte zur Überplanung der Ortsabrundung im Ortsteil Münchenreute zur Einleitung in den Gemeinderat eingebracht.

Anlagen:

Entwurfsplanung

Beschlussauszüge für

☒ Bürgermeister ☐ Hauptamt
☐ Kämmerei ☒ Bauamt ☐ Ortschaft

Aulendorf, den 19.06.2020