



STADT AULENDORF

Bürgermeister Burth		Vorlagen-Nr. 70/004/2022/1/2/1	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
29.06.2022	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
26.09.2022	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
17.04.2024	Ortschaftsrat Tannhausen	Ö	Entscheidung
TOP: 4.1 Eventuelle Überplanung der Grundstücke Flst.Nr. 15/1 und 15/2, Eisenfurter Straße, Tannweiler			
<p>Ausgangssituation: 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.</p> <p>Die Ortsteile der Stadt Aulendorf wollen und sollen sich moderat erweitern können. 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 Außenbereichsentwicklung in den Ortsteilen erfolgen.</p> <p>Das Büro Lars Consult aus Memmingen wurde mit der Überprüfung der Ortsabrundungen in den Ortsteilen beauftragt. Das Büro Lars Consult hat die Ortsteile analysiert und eine Planung für eine mögliche bauliche Erweiterung in den Ortsteilen vorgelegt. Die Planung für Tannweiler wurde bereits in einer öffentlichen Informationsveranstaltung vorgestellt.</p> <p>Die Ortschaftsverwaltung Tannhausen sowie die Stadtverwaltung Aulendorf waren mit dem Eigentümer des Grundstückes Flst. Nr. 15/2 hinsichtlich einer Bebauung der Grundstücke Flst. Nr. 15/1 und 15/2 im Gespräch.</p> <p><u>Planungsrechtlich stellt sich die Situation folgendermaßen dar.</u> Das Grundstück Flst. Nr. 15 liegt direkt an der Eisenfurter Straße und liegt innerhalb der derzeit rechtskräftigen Ortsabrundung Tannweiler und ist somit bebaubar. Die Grundstücke Flst. Nr. 15/1 und 15/2 liegen außerhalb der Ortsabrundung und sind somit dem Außenbereich zuzuordnen.</p> <p>Die ursprüngliche Entwurfsplanung des Büros Lars Consult sieht eine Bebauung der beiden Grundstücke nicht vor. Aus stadtplanerischen Gesichtspunkten könnte das angrenzende Grundstück Flst. Nr. 15/1 aber über eine Einbeziehungssatzung dem Innenbereich zugeordnet werden.</p> <p>Eine Hinzunahme des Grundstückes Flst. Nr. 15/2 in den Innenbereich wird vom Büro Lars Consult nicht gesehen, da sich eine spornartige Entwicklung in diesem Bereich einstellen würden. Auch wäre es nach Rücksprache mit dem Landratsamt Ravensburg nicht möglich das Flst. 15/2 über eine Einbeziehungssatzung hier dem Innenbereich zuzuordnen. Planungsrechtlich müsste dies dann über einen Bebauungsplan erfolgen. Weiterhin würde sich jedoch städtebaulich ein Sporn in diesem Bereich entwickeln, der nicht befürwortet wird.</p> <p>Vom Büro Lars Consult wurde westlich des Bereiches eine Fläche dargestellt, die städtebaulich entwickelt werden könnte. Mit den Eigentümern der Flächen fand zusammen mit der Ortschaftsverwaltung und der Stadtverwaltung ein Gespräch statt. Zum Zeitpunkt des</p>			

Gesprächs bestand von den Grundstückseigentümern kein Interesse an der Entwicklung dieser Fläche. Vom Büro Lars Consult wurde es aus städtebaulichen Gründen als möglich angesehen hier einen Bebauungsplan zu entwickeln, der dann auch die Grundstücke Flst. Nr. 15/1 und 15/2 einbezieht. Allerdings soll hier kein Sporn entstehen, sondern vielmehr müsste eine bauliche Entwicklung auf beiden Seiten des bestehenden Feldweges erfolgen.

Der Eigentümer des Grundstück Flst. Nr. 15/1 hat seine Bereitschaft signalisiert im Falle einer Bebauung des Flst. Nr. 15./2 das Flst. Nr. 15/1 ebenfalls zu veräußern.

Das Büro Lars Consult hat einen möglichen Umgriff eines eventuellen Bebauungsplanes vorgelegt. Als Minimalumgriff für den Bebauungsplan wird die Einbeziehung der Grundstücke Flst. Nr. 15, 15/1, 15/2, 67/1 und Teilfläche Flst. Nr. 66 gesehen. Die Gesamtfläche würde ca. 4.522 qm betragen.

Im Plan sind zwei weitere Erweiterungsflächen dargestellt.

Laut Mitteilung des Eigentümers des Flst. Nr. 67/1 besteht für diese Fläche keine Bereitschaft die Fläche zu veräußern.

Der Eigentümer des Flst. Nr. 66 wäre bereit eine entsprechende Teilfläche des Grundstücks in einen Bebauungsplan einzubringen.

Der Ortschaftsrat Tannhausen hat bereits in seiner Sitzung am 31.05.2022 über die bauliche Entwicklung beraten und folgenden Beschluss gefasst:

Von Seiten des Ortschaftsrates Tannhausen wird eine bauliche Entwicklung durch einen Angebotsbebauungsplan auf Flst. Nr. 15/1 und 15/2 gesehen. Der entscheidende Faktor ist hier nun, dass der Besitzer Flst. Nr. 15/1 einer Veräußerung seines Grundstückes zugestimmt hat – folglich ist eine Bebauung bei Flst. Nr. 15/2 vorstellbar.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat in seiner Sitzung am 29.06.22 über die Angelegenheit beraten. In der Beratung bestand ein Konsens, dass eine Überplanung der Grundstücke nicht erfolgen soll. Die Empfehlung des Planungsbüros Lars Consult soll beachtet werden.

Von Seiten der Stadtverwaltung wird weiterhin die Auffassung des Büros Lars Consult geteilt, dass entlang des Feldweges mit einer Bebauung der Grundstücke Flst.Nr. 15/1 und 15/2 kein Sporn entstehen sollte. Wenn diese Fläche baulich entwickelt werden soll, dann ist hier eine größere Lösung anzustreben, so dass auch eine bauliche Entwicklung auf der anderen Seite des Weges erfolgt. Hierzu gibt es jedoch derzeit keine Bereitschaft der Grundstückseigentümer.

Beschlussantrag:

Auf eine Überplanung der Grundstücke Flst. Nr. 15/1 und 15/2, Eisenfurter Straße in Tannweiler wird weiterhin verzichtet.

Anlagen:

Entwurfsplanung Lars Consult 01.04.2020
Email Herr Dittberner vom 06.03.2022
Schreiben Herr Mock vom 22.03.2022
Plan Umgriffe BP optional, vom 01.06.2022