

## **Bebauungsplan „Ortsmitte Seitingen“: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch**

### **I. Anlass der Planung**

Der Gemeinderat hat bereits in der letzten öffentlichen Sitzung am 24.11.2022 über die Einleitung eines Baubauungsplanverfahrens und den Erlass einer Veränderungssperre zur Sicherung der kommunalen Entwicklungsziele für den Bereich der Seitingener Ortsmitte vorberaten und dem Verwaltungsvorschlag zur Vorbereitung der entsprechenden Satzungen zugestimmt. Insoweit wird auf die Vorlage zur Sitzung am 24.11.2022 verwiesen. Gleichzeitig hat der Gemeinderat das Büro Rüdiger Stehle aus Spaichingen mit den Planungsleistungen beauftragt.

Die Ortsmitte Seitingens ist neben der überwiegenden Wohnnutzung durch eine Nutzungsmischung mit zwei Gastronomiebetrieben, mehreren Dienstleistungs-, Einzelhandels- und kleineren Gewerbebetrieben sowie der Gemeindeverwaltung geprägt. Wie vielerorts im ländlichen Raum, zeigt sich auch im Seitingener Ortskern im Zuge des strukturellen Wandels der vergangenen Jahrzehnte ein stetiger Bedeutungsgewinn der Wohnnutzungen.

Neben diesem allgemeinen Trend verfolgt die Gemeinde das Ziel, in der Ortsmitte zur Verfügung stehende Flächen zu aktivieren und einer Wohnnutzung zuzuführen. In diesem Zuge sollen in zentraler Ortslage möglichst auch altersgerechte Wohnformen verwirklicht werden.

Um diesen Entwicklungen Rechnung zu tragen, das Wohnumfeld zu sichern und zu stärken und mögliche Nutzungskonflikte zu minimieren, soll die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich der Seitingener Ortsmitte durch einen Bebauungsplan geregelt werden.

### **II. Ziel des Bebauungsplans**

Mit dem Bebauungsplan soll insbesondere die zulässige Art der baulichen Nutzung dahingehend gesteuert werden, dass potenziell störintensivere Gewerbe- und Handwerksbetriebe, bei denen eine Verträglichkeit mit der vorwiegenden Wohnfunktion nicht gegeben ist, ausgeschlossen oder nur in eingeschränkter Form zugelassen werden.

Diese und weitere Festsetzungen sind in Zuge der Planaufstellung festzulegen. Dabei soll in Abstimmung mit der Verwaltung und dem Gemeinderat auch geprüft werden, inwieweit es ergänzender baugestalterischer Festsetzungen bedarf (bspw. zu Gebäudehöhen, Geschosshöhe, Dachformen und Dachneigungen) um dem bis heute erhaltenen traditionellen Erscheinungsbild der Ortsmitte Rechnung zu tragen. Grundsätzlich wird jedoch ein möglichst einfacher und pragmatischer Bebauungsplan vorgeschlagen, der sich auf den wesentlichen Regelungsbedarf, also insbesondere die Steuerung der zulässigen Nutzungsarten in der Ortsmitte beschränkt.

### **III. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den Bereich der Ortsmitte mit Oberer Hauptstraße, Tuttlinger Straße und Kehlhofstraße, einschließlich der jeweils beidseitigen Randbebauung. Der insgesamt rd. 6,06 ha große Planbereich ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (Anlage).

### **IV. Weiteres Planungsverfahren**

Mit dem Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat liegen die Voraussetzungen für den Erlass einer Veränderungssperre vor, um die kommunalen Planungsziele während der Planaufstellung zu sichern.

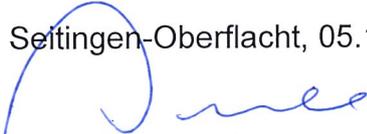
Im weiteren Verfahren wird ein konkreter Bebauungsplanentwurf in Abstimmung mit der Verwaltung aufgestellt und dem Gemeinderat zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss vorgestellt. Anschließend kann die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt werden.

Ob für die Planaufstellung ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB, ein Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) oder ein Regelverfahren durchzuführen ist, richtet sich nach dem Regelungsumfang der Festsetzungen und ist im weiteren Verlauf noch abschließend zu klären.

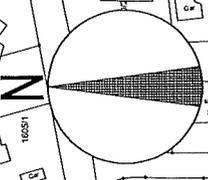
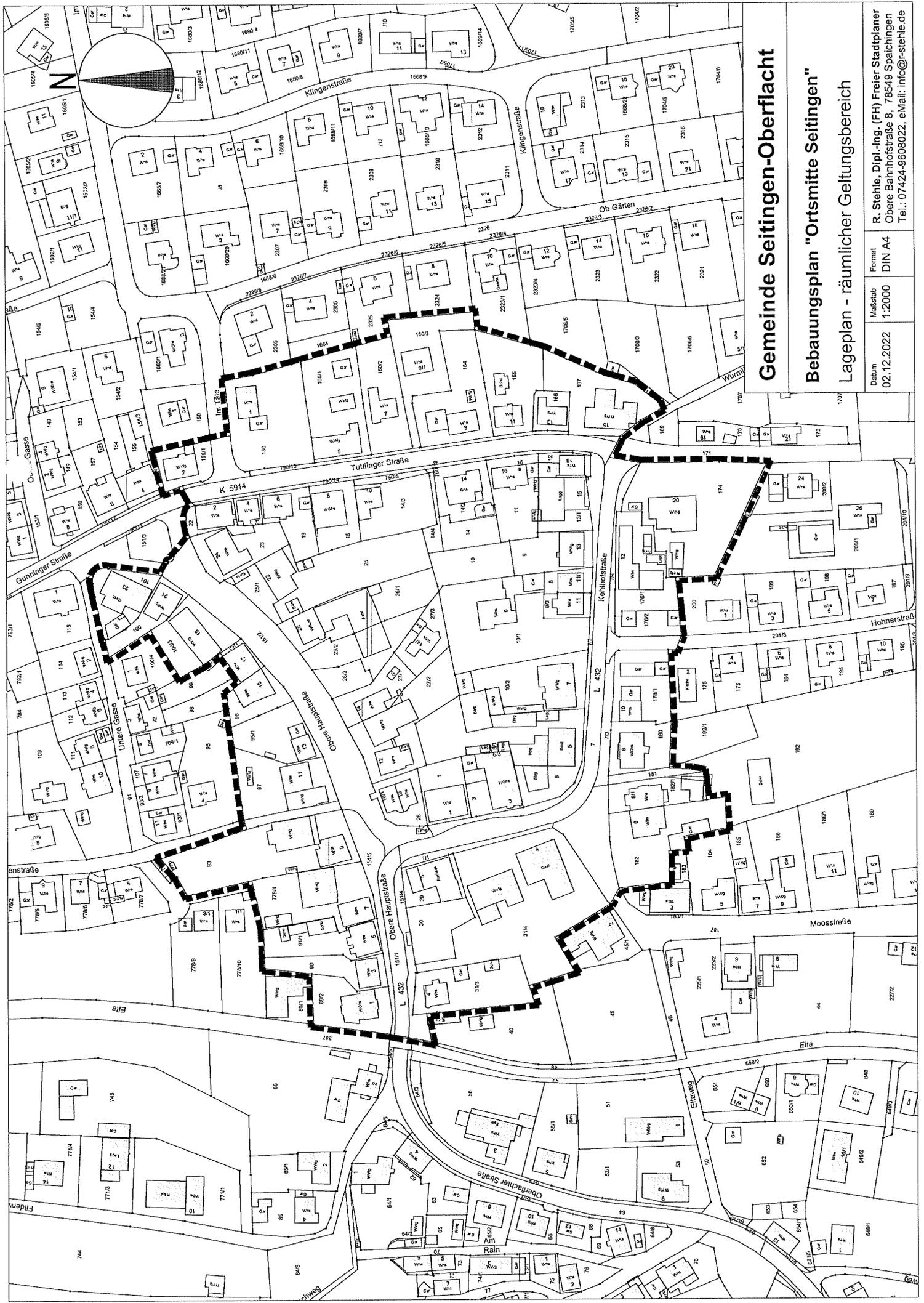
### **Beschlussvorschlag**

Der Gemeinderat beschließt die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens einschließlich örtlicher Bauvorschriften „Ortsmitte Seitingen“ für den im Lageplan dargestellten räumlichen Geltungsbereich (Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB).

Seitingen-Oberflacht, 05.12.2022

  
Buhl, Bürgermeister

Anlage: Lageplan räumlicher Geltungsbereich  
des Bebauungsplans „Ortsmitte Seitingen“



# Gemeinde Seitingen-Oberflacht

## Bebauungsplan "Ortsmitte Seitingen"

### Lageplan - räumlicher Geltungsbereich

Datum 02.12.2022  
 Maßstab 1:2000  
 Format DIN A4  
 R. Stehle, Dipl.-Ing. (FH) Freier Stadtplaner  
 Obere Bahnhofstraße 8, 78549 Spaichingen  
 Tel.: 07424-9608022, eMail: info@r-stehle.de