



Stadt T E T T N A N G

Ortschaftsrat Langnau

- öffentlich am 19.02.2019

Technischer Ausschuss

- öffentlich am 20.02.2019

Sitzungsvorlage 006/2019

Stadtplanung
Gerlach, Bettina

Bebauungsplan "Oberlangnau Süd - 1. Änderung und Erweiterung"

- **Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB**

- **Billigung des Planentwurfs**

- **Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB**

Beschlussvorschlag

1. Für das laut dem Plan „Bebauungsplan Oberlangnau Süd - 1. Änderung und Erweiterung - Geltungsbereich“ vom 15.01.2019 (Zimmermann & Meixner) abgegrenzte Gebiet in der Tettnanger Ortschaft Langnau wird nach § 2 (1) BauGB ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Oberlangnau Süd - 1. Änderung und Erweiterung“ aufgestellt (Aufstellungsbeschluss).
2. Der Vorentwurf zum Bebauungsplan „Oberlangnau Süd - 1. Änderung und Erweiterung“ bestehend aus Planzeichnung, planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 28.01.2019 wird zur Kenntnis genommen und gebilligt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.
4. Die Verwaltung wird damit beauftragt, das weitere Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Anlagen

1. Abgrenzungsplan zum Bebauungsplan „Oberlangnau Süd - 1. Änderung und Erweiterung“, Zimmermann & Meixner in der Fassung vom 15.01.2019
2. Vorentwurf zum Bebauungsplan „Oberlangnau Süd - 1. Änderung und Erweiterung“, Zimmermann & Meixner in der Fassung vom 28.01.2019
3. Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Oberlangnau Süd - 1. Änderung und Erweiterung“, Zimmermann & Meixner in der Fassung vom 28.01.2019
4. Begründung zum Bebauungsplan „Oberlangnau Süd - 1. Änderung und Erweiterung“, Zimmermann & Meixner in der Fassung vom 28.01.2019
5. Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Oberlangnau Süd - 1. Änderung und Erweiterung“, Zimmermann & Meixner in der Fassung vom 28.01.2019
6. Bestandsplan zum Umweltbericht, Zimmermann & Meixner in der Fassung vom 28.01.2019
7. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Oberlangnau Süd - 1. Änderung und Erweiterung“, Zimmermann & Meixner in der Fassung vom 22.01.2019

Finanzierung

Finanzielle Auswirkungen: Ja Nein

Ausgaben:

Vorhandener Planansatz:	- EUR
Produkt, Sachkonto, Auftrag; ggfs. mehrere	- EUR
Benötigte Mittel insgesamt:	- EUR
Benötigte Mittel über dem Planansatz (Über-/außerplanmäßige Ausgaben):	- EUR
Folgekosten:	- EUR
- laufende Sachkosten	- EUR
- Personalkosten	- EUR
Einnahmen:	
Vorhandener Planansatz:	- EUR
Produkt, Sachkonto, Auftrag; ggfs. mehrere	- EUR
Tatsächliche Einnahmen:	- EUR

Genehmigung der überplanmäßigen/ außerplanmäßigen Ausgaben:

Mehrausgaben gegenüber Planansatz: - EUR

Die Voraussetzungen für über-/außerplanmäßige Ausgaben gemäß § 84 GemO liegen vor:

Ja Nein

Diese können abgedeckt werden durch: Verbuchungsort eingeben

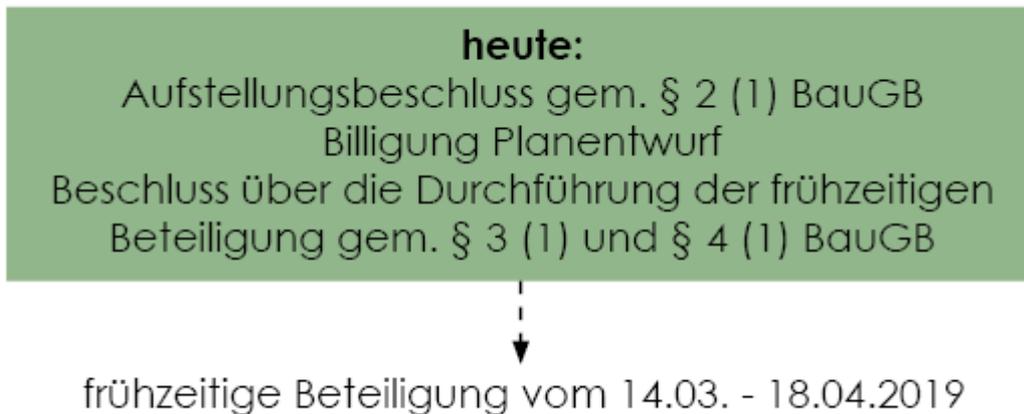
Zuständigkeit (Wertgrenze) laut Hauptsatzung liegt beim

VA/TA (10.000 EUR bis 50.000 EUR)

GR (über 50.000 EUR)

Ergänzende Erläuterungen:

1. Verfahrensstand



2. Sachverhalt

Am südlichen Ortsrand von Oberlangnau befindet sich der Betriebsstandort der Firma Bohner Bau GmbH. Das Areal wird vom südlichen Abschnitt der Klosterstraße erschlossen und ist vollständig bebaut. An das Betriebsgelände schließt sich im Südosten eine ca. 60 bis 70 m breite Freifläche bis zum Waldrand an (Flurstück 235/4).

Die Firma Bohner Bau GmbH benötigt eine neue Gewerbebaufläche für die geplante Errichtung einer Lagerhalle, um ein zusammenhängendes Betriebsgelände beibehalten zu können. Für die erforderliche Betriebserweiterung kommt daher die südöstlich angrenzende Freifläche, die sich bis zum Waldrand erstreckt, in Betracht (Flurstück 235/4). Standortalternativen hierzu gibt es im Umfeld des Betriebsgeländes nicht.

Das bestehende Betriebsgelände liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Oberlangnau Süd“. Die für die Erweiterung vorgesehene Fläche liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Oberlangnau Süd“. Um das Vorhaben zu realisieren, ist eine Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes erforderlich. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 0,5 ha. Die Erschließung kann sowohl über das bestehende Betriebsgelände als auch über die Wendeanlage am Ende der Klosterstraße erfolgen. Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke 235/30, 235/31 und 235/4 ganz sowie das Flurstück 235/16 zum Teil.

Die vorbereitende Bauleitplanung wurde im Laufe des letzten Jahres realisiert. Der Flächennutzungsplan durchlief ein Änderungsverfahren. Der Flächennutzungsplan wurde dahingehend geändert, dass die südöstlich an das Betriebsgelände angrenzende Fläche als Gewerbebaufläche ausgewiesen wurde. Das für das Bebauungsplanverfahren notwendige FNP – Änderungsverfahren wurde im November 2018 abgeschlossen. Die Genehmigung vom Landratsamt Bodenseekreis ist noch ausstehend.

Die geplante Gewerbebaufläche greift in die Zone III des Wasserschutzgebietes ZV Degersee - WV Halde ein. Im Rahmen des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens konnte mit dem Landratsamt Bodenseekreis geklärt werden,

dass die dortige Fassungsanlage (Quellfassung) ein rechtskräftiges WSG mit der Bezeichnung „HALDE“ darstellt. Die Fassungsanlage ist seit Ende 2001 außer Betrieb und dient als Notwasserversorgung. In der besagten Zone III ist nach Aussage des Landratsamts eine Bebauung grundsätzlich möglich. Voraussetzung hierfür ist, dass kein Oberflächenwasser ins Grundwasser geleitet werden darf. Alle nötigen Voraussetzungen dafür werden im Bebauungsplanverfahren behandelt und abgearbeitet.

3. Konzept

Der Bebauungsplanentwurf sieht auf dem Erweiterungsgrundstück ein großes Baufenster vor. Die geplante Halle mit Büro- und Sozialräumen sowie einer Betriebsleiterwohnung ist im Entwurf bereits schemenhaft dargestellt.

Die Halle ist mit Außenmaßen von ca. 24,00 m x 18,00 m, 2 Vollgeschossen, einer Wandhöhe von ca. 7,50 m und einer Firsthöhe von ca. 11,00 m vorgesehen.

Als Dachformen sind Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung von 20° - 35° zulässig.

Auf der Rückseite der Halle hin zum Wald ist ein Grünstreifen festgesetzt, um die Halle gegenüber der freien Landschaft abzuschirmen. Der Grünstreifen ist als Ortsrandeingrünung zu sehen. Der notwendige Waldabstand von 30 m ist eingehalten.

Die Retentionsflächen befinden sich neben der bestehenden Gewerbehalle. Diese Planung der Entwässerung wurde mit dem Landratsamt so abgeklärt und ist Bestandteil der Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG.

4. Hochwasserproblematik

Die geplante Gewerbeflächenerweiterung liegt teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Die hier für die Beurteilung maßgeblichen Hochwassergefahrenkarten liegen vor. Unabhängig von der Darstellung oder der Veröffentlichung in einer Hochwassergefahrenkarte gelten mit § 65 des Wassergesetzes Baden-Württemberg (WG) kraft Gesetzes seit dem 22.12.2013 u.a. die Gebiete als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist.

Für diese festgesetzten Überschwemmungsgebiete gelten die Verbote des § 78 des Wasserhaushaltsgesetz (WHG). So ist u.a. auf diesen Flächen die Ausweisung neuer Baugebiete, die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen sowie das Erhöhen und Vertiefen der Erdoberfläche verboten. In Ausnahmefällen kann unter den in § 78 Abs. 2 WHG genannten strengen Voraussetzungen die Ausweisung neuer Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten zugelassen werden. Hierzu ist u.a. darzulegen, dass eine Siedlungsentwicklung nicht an anderer Stelle möglich ist oder geschaffen werden kann und die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind.

Die Stadt Tettngang hat im Dezember 2018 deshalb eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Bodenseekreis unter Vorlage der geforderten Nachweise beantragt. Die Entwässerung und die Lage der Retentionsmulde wurden bei einem gemeinsamen Termin mit dem Landratsamt Bodenseekreis, dem Bauherrn und dem Büro RSI abgestimmt und in ein Konzept zur Hochwasserrückhaltung für das Baugrundstück eingearbeitet. Die Erteilung der Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG wurde der Stadt Tettngang vom Landratsamt Bodenseekreis bei diesem Termin und später noch einmal telefonisch in Aussicht gestellt.

Unter dieser Voraussetzung ist nun der Start des Bebauungsplanverfahrens möglich.

5. Weiteres Verfahren

Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB startet am 14.03.2019 und endet am 18.04.2019. Das Ergebnis dieser soll den Gremien in der Sitzungsrunde Juni vorgestellt werden. Gleichzeitig soll auch der Beschluss für die reguläre Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB gefasst werden.