



Stadt T E T T N A N G

**Ortschaftsrat Langnau**

- öffentlich am 26.11.2019

**Technischer Ausschuss**

- öffentlich am 27.11.2019

**Gemeinderat**

- öffentlich am 11.12.2019

Sitzungsvorlage 224/2019

Stadtplanung

Gerlach, Bettina

**Bebauungsplan "Oberlangnau Süd - 1. Änderung und Erweiterung"**  
**- Ergebnis der regulären Offenlage mit Abwägungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**  
**- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat der Stadt Tett nang beschließt die von der Verwaltung vorgeschlagene Abwägung der im Rahmen der regulären Offenlage gem. § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen mit Stand vom 06.06.2019.  
Aufgrund der vorgebrachten Änderungen entsteht kein erneuter materieller Regelungsbedarf. Eine erneute Beteiligung bzw. Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich.
2. Der Gemeinderat billigt den auf Grund der Abwägungsentscheidung geänderten Entwurf des Bebauungsplans „Oberlangnau Süd – 1. Änderung & Erweiterung“ und der örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom 15.10.2019.
3. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Oberlangnau Süd – 1. Änderung & Erweiterung“ (bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen) einschließlich seiner Begründung sowie die örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom 15.10.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

## Anlagen

1. Abwägungstabelle / Synopse zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ", Meixnergeerds Stadtentwicklung in der Fassung vom 15.10.2019
2. Bebauungsplan „Oberlangnau Süd - 1. Änderung und Erweiterung“, Meixnergeerds Stadtentwicklung in der Fassung vom 15.10.2019
3. Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Oberlangnau Süd - 1. Änderung und Erweiterung“, Meixnergeerds Stadtentwicklung in der Fassung vom 15.10.2019
4. Begründung zum Bebauungsplan „Oberlangnau Süd - 1. Änderung und Erweiterung“, Meixnergeerds Stadtentwicklung in der Fassung vom 15.10.2019
5. Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Oberlangnau Süd - 1. Änderung und Erweiterung“, Meixnergeerds Stadtentwicklung in der Fassung vom 15.10.2019
6. Bestandsplan zum Umweltbericht, Meixnergeerds Stadtentwicklung in der Fassung vom 15.10.2019
7. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Oberlangnau Süd - 1. Änderung und Erweiterung“, Meixnergeerds Stadtentwicklung in der Fassung vom 15.10.2019
8. Hochwasserkonzeption nach Wasserhaushaltsgesetz – Erläuterungsbericht, Rapp + Schmied Infrastrukturplanung GmbH in der Fassung vom 29.11.2018

## 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: -

Zuständigkeit (Wertgrenze) laut Hauptsatzung liegt beim

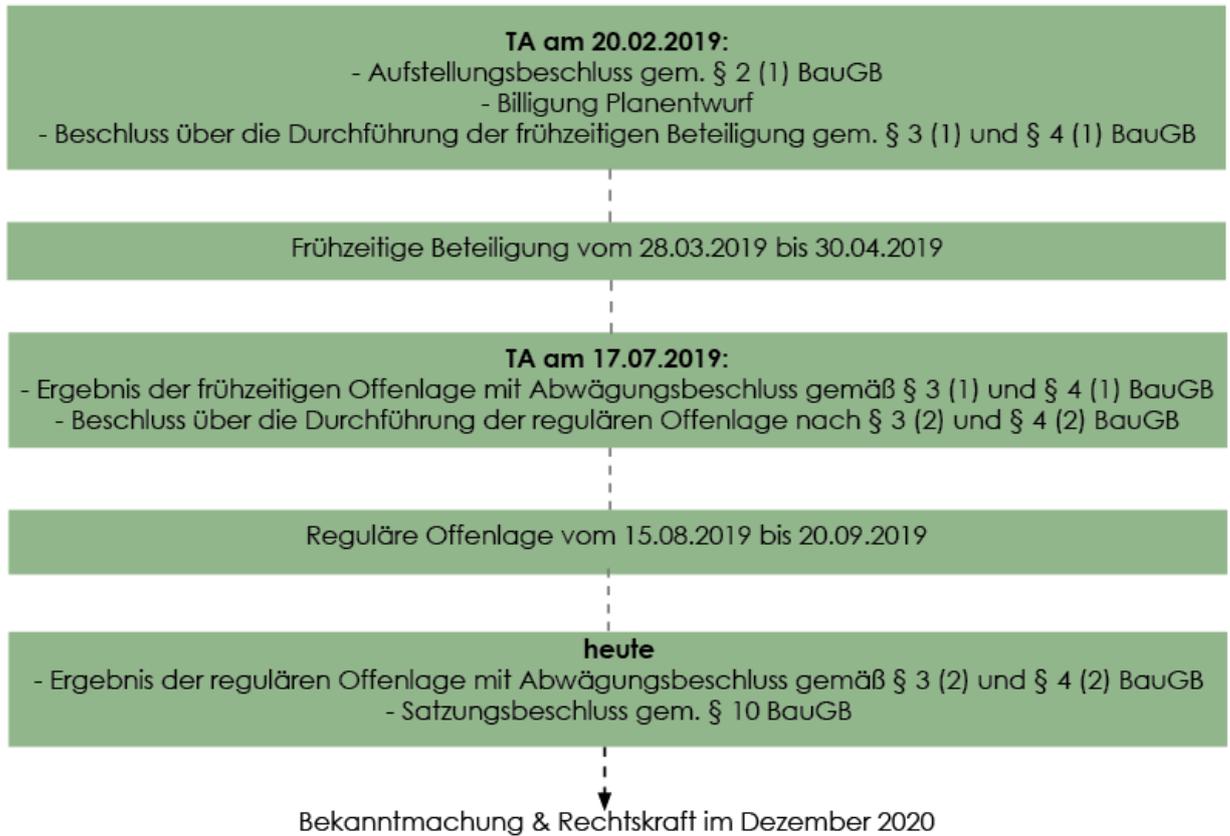
VA/TA (10.000 EUR bis 50.000 EUR)

GR (über 50.000 EUR)

### Ergänzende Erläuterungen:

Durch einen Kostenerstattungsvertrag gibt die Stadt Tett nang die Kosten für das Bebauungsplanverfahren vollumfänglich an den Bauherrn weiter.

## 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 Mai 2019 abgeschlossen. Die Genehmigung vom Landratsamt Bodenseekreis steht noch aus.

Die geplante Gewerbebaufläche greift in die Zone III des Wasserschutzgebietes ZV (Zweckverband) Degersee - WV (Wasserversorgung) Halde ein. Im Rahmen des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens konnte mit dem Landratsamt Bodenseekreis geklärt werden, dass die dortige Fassungsanlage (Quellfassung) ein rechtskräftiges WSG (Wasserschutzgebiet) 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 (Wasserhaushaltsgesetz).

### 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 Was-

sergesetzes 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 (RAPP + SCHMID Infrastrukturplanung GmbH) abgestimmt und in ein Konzept zur Hochwasserrückhaltung für das Baugrundstück eingearbeitet.

Die Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG wurde der Stadt Tettngang vom Landratsamt Bodenseekreis im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erteilt.

## 5. Ergebnis der regulären Offenlage

Die reguläre Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 15.08.2019 bis 20.09.2019 statt. Von Seiten der Behörden und Trägern öffentlicher Belange gingen insgesamt 15 Stellungnahmen ein. Davon enthielten zwei Stellungnahmen Anregungen oder Bedenken, welche abwägungsrelevant sind. Aus der Bürgerschaft gingen während der Offenlage keine Stellungnahmen ein.

Die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen und die zugehörigen Abwägungsvorschläge der Verwaltung können der Anlage 1 entnommen werden. Aufgrund der eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde der Entwurf des Bebauungsplans „Oberlangnau Süd – 1. Änderung & Erweiterung“ in folgenden Punkten geändert oder ergänzt:

- Reduzierung des Geltungsbereiches um die östlich gelegene Waldfläche.
- Ersatz der Kompensationsmaßnahme Maßnahme 22 „Schulbiotop Tümpel M3“ durch Nr. 24 „Tannau Blumenwiese“ aufgrund eines höheren Ökopunktebedarfs.
- Aufnahme der Böschungsoberkante sowie des Gewässerrandstreifens von 5 m zum Oberlangnauer Bach.
- Aufnahme der Hochwasserkonzeption der Firma RSI, Projekt-Nr. 18-054-TT als Bestandteil der Satzung.
- Konkretisierung der Grünfläche als private Grünfläche.

- Klarstellung der Synopse zur Beteiligung gem. der §§3 und 4 jew. Abs. 1 BauGB hinsichtlich eines fehlerhaften Ziffernverweises.
- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen.
- redaktionelle Anpassungen sowie Ergänzung der Hinweise und der Begründung.

Durch die Änderungen und Ergänzungen besteht kein Anlass für eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit oder der Behörden, da diese lediglich klarstellende Bedeutung und auf Beteiligte keine nachteiligen Auswirkungen haben.

#### 6. Weiteres Verfahren

Nach Satzungsbeschluss kann der Bebauungsplan öffentlich bekannt gemacht werden. Mit der Bekanntmachung erlangt dieser seine Rechtskraft.