

Ortschaftsrat Kau

- öffentlich am 04.10.2021

Technischer Ausschuss

- öffentlich am 06.10.2021

Ortschaftsrat Kau

- öffentlich am 25.10.2021

Technischer Ausschuss

- öffentlich am 27.10.2021

Sitzungsvorlage 156/2021

Stadtplanung

Walz, Vanessa

Bebauungsplan "Lindeareal"

- **Ergebnis der förmlichen Beteiligung mit Abwägungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

- **Billigung des Bebauungsplanentwurfs**

- **Beschluss über die Durchführung der erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

Beschlussvorschlag

1. Der Technische Ausschuss der Stadt Tett nang beschließt die von der Verwaltung vorgeschlagene Abwägung im Rahmen der regulären Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen mit Stand vom 25.08.2021.
Aufgrund der vorgebrachten Änderungen ist eine erneute Beteiligung bzw. Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.
2. Der Technische Ausschuss billigt den auf Grund der Abwägungsentscheidung geänderten Entwurf des Bebauungsplanes „Lindeareal“ und den örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom 25.08.2021.
3. Die erneute öffentliche Auslegung sowie die erneute Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB wird beschlossen. Die erneute Offenlage bezieht sich nur auf die geänderten Teile und wird deshalb verkürzt durchgeführt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt das weitere Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Die Anlagen 07 bis 11 dieser Sitzungsvorlage sind digital im Ratsinformationssystem einsehbar und ein Exemplar dieser Anlagen liegt in der Sitzung in Papierform vor.

Anlagen:

- 01 - Abgrenzungsplan
- 02 - Abwägungstabelle
- 03 - Zeichnerischer Teil M1000
- 04 - Planungsrechtliche Festsetzungen
- 05 - Örtliche Bauvorschriften
- 06 - Begründungen
- 07 - Anlage 1 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- 08 - Anlage 2 - Natura2000-Vorprüfung
- 09 - Anlage 3 - Schalltechnische Untersuchung
- 10 - Anlage 4 - Schalltechnische Untersuchung Landwirtschaftlicher Lärm
- 11 - Anlage 5 - Orientierende Untergrunduntersuchungen

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:	¶
- 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:

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren werden vom Eigentümer der Fläche übernommen.

1. Sachverhalt

Der vorliegende Bebauungsplan „Lindeareal“ befindet sich im Ortsteil Kau auf dem ehemaligen Areal der Linde AG zwischen der Tettnanger Straße im Norden und dem Tobelbach im Süden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,1 ha und ist dem Abgrenzungsplan (Anlage 01) zu entnehmen.

Das geplante Wohngebiet wird über die Tettnanger Straße (L 333) im Norden erschlossen. Im Osten grenzt bestehende Wohnbebauung an, im Westen ein bestehender Landwirtschaftlicher Betrieb. An der südlichen Plangebietsgrenze verläuft der Tobelbach.

Der Technische Ausschuss hat am 24.02.2021 die Durchführung der regulären Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit beschlossen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand im Zeitraum vom 22.03.2021 bis zum 23.04.2021 statt. Mit Schreiben vom 19.03.2021 erfolgte auch die Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

2. Ergebnis der regulären Offenlage

Im Rahmen der regulären Bürger- und Behördenbeteiligung gingen von Seiten der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange insgesamt 15 Stellungnahmen ein. Aus der Bürgerschaft gingen 4 Stellungnahmen ein.

Die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen und die zugehörigen Abwägungsvorschläge der Verwaltung können der Anlage 02 entnommen werden.

Aufgrund der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Hinweise wurde der Entwurf des Bebauungsplanes „Lindeareal“ in folgenden Punkten ergänzt:

- Festlegung einer konkreten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)
- Ergänzung der Festsetzung Ziffer 2.11 Nr. 1 Zeitraum für Gehölzrodungen und Gebäudeabrisse
- Änderung der Festsetzung Ziffer 2.11 Nr. 2
- Ergänzung der Festsetzung Ziffer 2.11. Nr. 13 zur insektenschonenden Beleuchtung
- Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzung zur Errichtung einer Blend-
schutzeinrichtung entlang der L 333 unter Ziffer 2.12.1
- Ergänzung der Festsetzung zu Nebenanlagen unter Ziffer 2.5.2
- Ergänzung der Festsetzung Ziffer 2.8 zur Retentionsfläche
- Ergänzung der Festsetzung Ziffer 2.10 zum Gewässerrandstreifen
- Aufnahme einer Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB unter Ziffer 2.15 in den
planungsrechtlichen Festsetzungen
- Ergänzung der Festsetzungen zum Schallschutz unter Ziffer 2.12.5
- Die Hinweise zum Thema Geotechnik, Altlasten / Abfallbeseitigung, Grund-
wasserschutz, Werbeanlagen / Verkehrssicherheit sowie Nistkästenstandorte
wurden aufgenommen bzw. ergänzt
- Anpassung der Pflanzliste
- Ein Sichtdreieck an der Einmündung zur L 333 wurde eingetragen

- Anpassung der straßenbegleitenden Stellplätze
- Änderung der Retentionsfläche in eine öffentliche Grünfläche im zeichnerischen Teil
- Verkürzung der Sperrfläche im Westen auf der L 333
- Änderung der Substratstärke für Flachdächer in den örtlichen Bauvorschriften Ziffer 2.1.2
- Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften Ziffer 2.1.3 zu Dachaufbauten
- Ergänzung der Örtlichen Bauvorschriften zu Ziffer 2.2 Werbeanlagen
- Ergänzung einer schalltechnischen Untersuchung zum landwirtschaftlichen Lärm

Durch die Ergänzungen besteht ein Anlass für eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB. Deshalb wird eine erneute Offenlage für die geänderten Teile, in einer angemessenen, verkürzten Dauer von ca. zwei Wochen stattfinden.

Die Planänderungen zur erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB sind in den Unterlagen grau hinterlegt.

3. Weiteres Vorgehen

Das weitere Vorgehen beinhaltet die öffentliche Bekanntmachung in den StadtTn nachrichten und auf der Homepage und die Durchführung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. Die erneute Offenlage wird voraussichtlich von Donnerstag, den 18. November 2021 bis Freitag 03. Dezember 2021 durchgeführt werden.