



Stadt T E T T N A N G

Technischer Ausschuss

- öffentlich am 27.10.2021

Sitzungsvorlage 174/2021

Stadtplanung

Henkelmann, Nadine

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ackermansiedlung"

- **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 der im Rahmen der regulären Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen mit Stand vom 27.09.2021.
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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ackermansiedlung“ bestehend aus zeichnerischem Teil, planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Begründung inkl. Anlagen in der Fassung vom 27.09.2021 sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 04.10.2021.
3. Die erneute öffentliche Auslegung sowie die erneute Anhörung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB wird beschlossen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Die Anlagen 07 - 14 sind digital im Ratsinformationssystem einsehbar und ein Exemplar dieser Anlagen liegt in der Sitzung in Papierform vor.

Anlagen:

- 01 - Abwägungsvorschlag Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung 27.09.2021
- 02 - Abgrenzungsplan 27.09.2021
- 03 - Vorhaben- und Erschließungsplan 04.10.2021
- 04 - Zeichnerischer Teil 27.09.2021
- 05 - Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften 27.09.2021
- 06 - Begründung 27.09.2021
- 07 - Anlage 1 - Freianlagen 24.09.2021
- 08 - Anlage 2 - Lärmgutachten 16.03.2021
- 09 - Anlage 3 - Entwässerungskonzept 04.10.2021
- 10 - Anlage 4 - Verkehrsrechtliche Stellungnahme 24.09.2021
- 11 - Anlage 5 - Naturschutzfachliches Gutachten 20.09.2021
- 12 - Anlage 6 - Orientierende Bodenuntersuchung_Projektgrundstück 09.02.2021
- 13 - Anlage 7 - Orientierende Bodenuntersuchung_Kiesweg 09.02.2021
- 14 - Anlage 8 - Geotechnischer Bericht 26.02.2021

Finanzierung

Finanzielle Auswirkungen:	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
---------------------------	-----------------------------	--

Ausgaben:	
Vorhandener Planansatz:	- EUR
Produkt, Sachkonto, Auftrag; ggfs. mehrere	-
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: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein Diese können abgedeckt werden durch: Verbuchungsort eingeben Zuständigkeit (Wertgrenze) laut Hauptsatzung liegt beim <input type="checkbox"/> VA/TA (10.000 EUR bis 50.000 EUR) <input type="checkbox"/> GR (über 50.000 EUR)	

Ergänzende Erläuterungen:

1. Verfahrensstand

27.11.2019:

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13b BauGB

am 28.04.2021

Billigung Planentwurf

Beschluss über Durchführung der regulären Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

vom 27.05.2021 bis 02.07.2021

Durchführung der regulären Beteiligung

heute

Ergebnis der regulären Beteiligung mit Abwägungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Billigung Planentwurf

Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Voraussichtlich vom 18.11.2021 bis 23.12.2021

Erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB

2. Sachverhalt

Der vorliegende Bebauungsplan „Ackermannsiedlung“ befindet sich zwischen der Seestraße und der Langenargener Straße. Im Norden und Süden wird das Gebiet begrenzt durch die gewachsenen Baustrukturen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,4 ha und ist dem Abgrenzungsplan (**Anlage 02**) zu entnehmen.

Der Bebauungsplan wurde nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird deshalb abgesehen.

Zum Zeitpunkt des Verfahrensbeginns war nach § 13 b Satz 2 BauGB bei diesen Verfahren der Satzungsbeschluss bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2021 wurde die Frist für den Satzungsbeschluss bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 verlängert.

Im Zusammenhang mit der nach § 4a Abs. 3 BauGB notwendigen erneuten Offenlage des Bebauungsplans wird von der Überleitungsvorschrift nach § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB Gebrauch gemacht. Mit der allgemeinen Überleitungsvorschrift nach § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB können Bauleitplanverfahren, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, auch nach den Vorschriften der Gesetzesänderung durchgeführt werden.

Der Technische Ausschuss hat am 28.04.2021 die Durchführung der regulären Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit beschlossen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand im Zeitraum vom 27.05.2021 bis zum 02.07.2021 statt. Mit Schreiben vom 25.05.2021 erfolgte auch die Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

3. Ergebnis der regulären Offenlage

Im Rahmen der regulären Bürger- und Behördenbeteiligung gingen von Seiten der Behörden und Trägern öffentlicher Belange insgesamt 17 Stellungnahmen ein. Aus der Bürgerschaft gingen 2 Stellungnahmen ein.

Die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen und die zugehörigen Abwägungsvorschläge der Verwaltung können der **Anlage 01** entnommen werden.

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

- Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz wurden in Ziffer 1.13 der planungsrechtlichen aufgenommen.
- Der Wendebereich wurde angepasst.
- Die Hinweise zum Thema Geotechnik, Werbeanlagen und Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften wurden aufgenommen.
- Ein Nachweis zur Einhaltung der Flächenbegrenzung nach § 13b BauGB wurde in der Begründung ergänzt.
- Die Anbauverbotszone entlang der Landesstraße wurde in der Planzeichnung eingefügt und Ziffer 1.7.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen ergänzt.
- Die GRZ innerhalb der WA-Flächen WA 1 und WA 2 wurde auf 0,5 herabgesetzt.
- Eine informelle Umweltprüfung wurde der Begründung beigelegt.
- Ziffer 1.10.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen wurde ergänzt.
- Ziffer 1.12.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen wurde angepasst.
- Ziffer 2.2.2 der örtlichen Bauvorschrift wurde überarbeitet.
- Der Belang Erdmasseausgleich wurde in der Begründung unter Punkt 4.13 genauer erläutert und im Vorhaben- und Erschließungsplan ergänzt.
- Die römischen Ziffern der WA-Bereiche wurden gegen arabische Ziffern ausgetauscht.
- Ziffer 1.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen wurde angepasst.
- Ziffer 1.3.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen wurde entfernt.
- Ziffer 1.4.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen wurde geändert.
- Die Flächen, die mit einem Geh- und Fahrrecht belegt sind, wurden mittels Planzeichen 15.5 der PlanZV festgesetzt.
- Ziffer 1.11.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen wurde konkretisiert.
- Ziffer 1.11.3 und 1.11.4 wurde eingefügt.
- Ziffer 1.14.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen wurde geändert.
- Die nicht standortheimischen Gehölze wurden aus der Pflanzliste entfernt.
- Ziffer 2.2.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen wurde ergänzt.
- Das Entwässerungskonzept wurde angepasst.
- Die Sichtfelder an den Tiefgaragenzufahrten und Straßeneinmündungen wurden in der Planzeichnung und unter Ziffer 1.7.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen ergänzt.
- Die nördliche Tiefgaragenzufahrt an der Verbindung zwischen Ziegelweg und Planstraße E wurde entfernt.
- Eine Festsetzung, dass oberirdische Garagen mindestens 5m Abstand zur Fahrbahn einhalten müssen, wurde aufgenommen.
- Die Abhol- und Anfahrfelder für die Müllabfuhr wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

- Ziffer 1.8.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen wurde ergänzt.
- Es wurde je eine Geh- und Radwegeverbindung von der Planstraße E und vom Kiesweg zur zentralen Achse festgesetzt.
- Ziffer 4.14 Immissionsschutz der Begründung wurde ergänzt.
- Die Herabstufung der Langenargener Straße von einer Kreisstraße zur Stadtstraße wurde korrigiert.

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 stattfinden.

4. Weiteres Vorgehen

Das weitere Verfahren beinhaltet die öffentliche Bekanntmachung in den StadtTnrichten 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 Donnerstag, den 23. Dezember 2021 durchgeführt werden.