

Technischer Ausschuss

- Öffentlich am 19.01.2022

Sitzungsvorlage 208/2021

Stadtplanung
Henkelmann, Nadine

Bebauungsplan "Jahnstraße Nord"

- **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 förmlichen Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen mit Stand vom 16.11.2021 entsprechend der **Anlage 01**.

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 „Jahnstraße Nord“ bestehend aus zeichnerischem Teil, planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Begründung inkl. Anlagen in der Fassung vom 09.11.2021.

3. Die erneute öffentliche Auslegung sowie die erneute Anhörung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB wird beschlossen. Die erneute Offenlage bezieht sich nur auf die geänderten Teile.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Die Anlagen 05 -10 sind digital im Ratsinformationssystem einsehbar und ein Exemplar dieser Anlagen liegt in der Sitzung in Papierform vor.

Anlagen:

- 01 - Abwägungsvorschlag förmliche Beteiligung 16.11.2021
- 02 - Geltungsbereich 09.11.2021
- 03 - Zeichnerischer Teil 09.11.2021
- 04 - Planungsrechtliche Festsetzungen + ÖBV + Begründung 09.11.2021
- 05 - Anlage 1 - Artenschutzgutachten 23.11.2020 ergänzt 28.10.2021
- 06 - Anlage 2 - Schalltechnische Stellungnahme 16.06.2021
- 07 - Anlage 3 - Verkehrsuntersuchung 22.06.2021
- 08 - Anlage 4 - Baugrund- und Altlastengutachten 18.12.2020 erg. 14.01.2021 bzw. 29.09.2021
- 09 - Anlage 5 - Bodenverwertungskonzept 05.03.2021
- 10 - Anlage 6 - Entwässerungskonzept 20.04.2021

Finanzierung

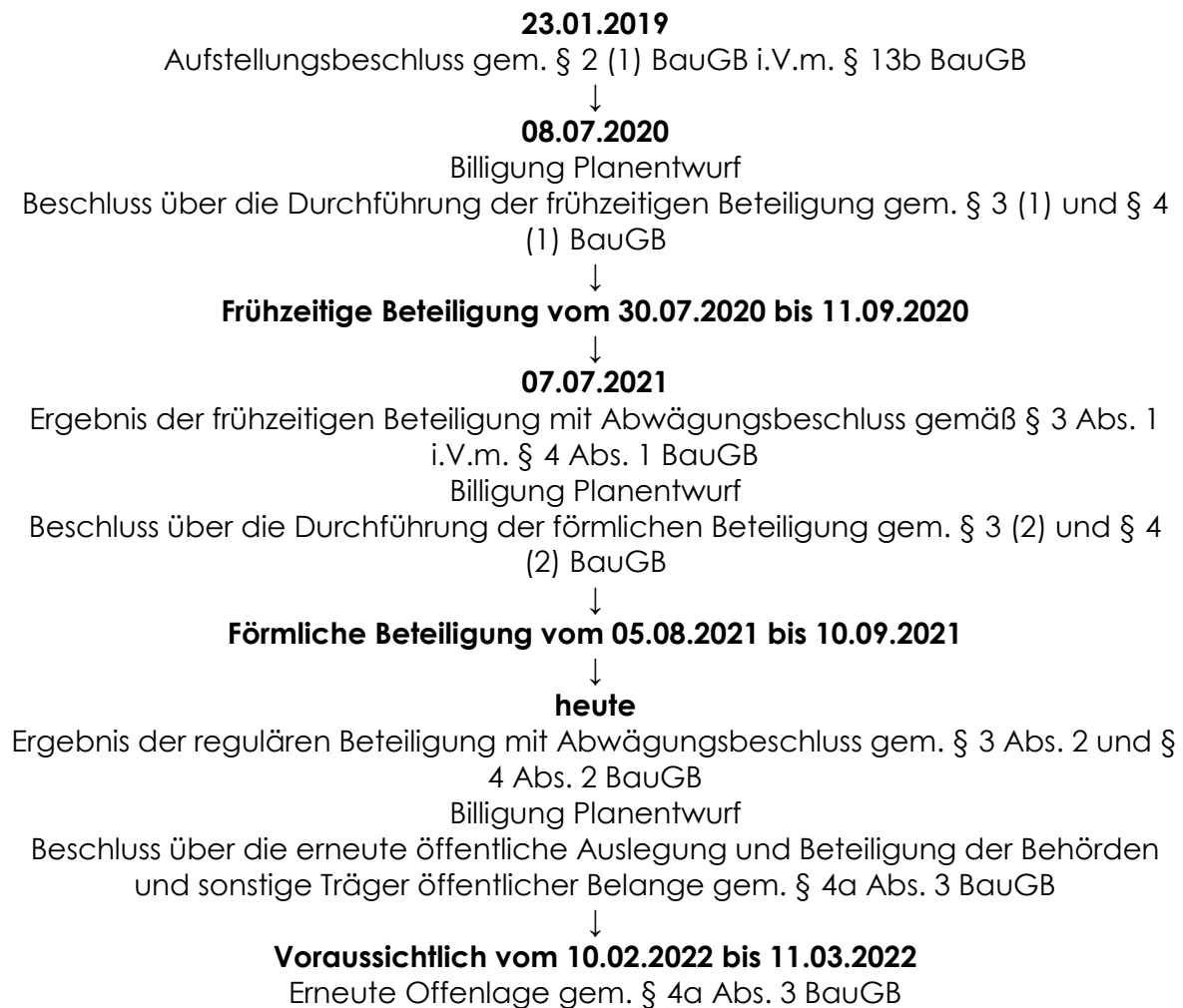
Finanzielle Auswirkungen:	☐ Ja	☒ Nein
---------------------------	-----------------------------	--

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: ☐ 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

Der vorliegende Bebauungsplan „Jahnstraße Nord“ befindet sich am nord-westlichen Stadtrand von Tettnang nördlich der Jahnstraße. Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt und soll entsprechend dem Flächennutzungsplan in Wohnbaufläche umgewandelt werden. Der Geltungsbereich ist dem Abgrenzungsplan (**Anlage 02**) zu entnehmen.

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

Der Technische Ausschuss hat am 07.07.2021 die Durchführung der regulären Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit beschlossen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand im Zeitraum vom 05.08.2021 bis zum 10.09.2021 statt. Mit Schreiben vom 02.08.2021 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 11 Stellungnahmen ein. Aus der Bürgerschaft gingen 9 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 Bebauungsplanes „Jahnstraße Nord“ in folgenden Punkten ergänzt:

- Das nord-westliche Baufeld wurde entfernt und die Baufelder im WA7 wurden um 2 m nach Süden gerückt. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.
- Die nord-westliche Waldfläche wurde aus dem Bebauungsplan entfernt. Der Geltungsbereich wurde angepasst.
- Die Wand- First- und Gebäudehöhen im WA 1 und WA 2 wurden um 0,5 m erhöht.
- Es wurden Standorte für Trafostationen eingefügt.
- Festsetzung Nr. 10.3 (Pflanzbindungen) wurde angepasst.
- Die Festsetzungen Nr.10.8 (insektenschonende Außenbeleuchtung) und 10.9 (insektenschonende Photovoltaikanlagen) wurden ergänzt.
- Festsetzung Nr. 10.10 (Einfriedungen) wurde ergänzt.
- Festsetzung Nr. 10.11 (Maßnahmen gegen Vogelschlag) wurde eingefügt.
- Festsetzung Nr. 10.12 (Ersatznisthilfen und Ersatzquartiere) wurde ergänzt.
- Hinweis Nr. 1 (Bodenschutz/Altlasten) wurde angepasst.
- Hinweis Nr. 2 (Baugrund/ Boden) wurde angepasst.
- Hinweis Nr. 4 (Schmutzwasser/ Regenwasser/ Grundwasserschutz) wurde ergänzt.
- Hinweis Nr. 7 (Pflanzlisten/Pflanzgebote) wurde angepasst.
- Hinweis Nr. 8 (Belange des Artenschutzes) wurde ergänzt.
- Hinweis Nr. 10 (Belange der Forstwirtschaft) wurde angepasst.
- Die Begründung wurde angepasst und hinsichtlich des Waldabstands und der Versickerung ergänzt.
- Das Artenschutzgutachten wurde ergänzt.

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 stattfinden.

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

4. Weiteres Vorgehen

Das weitere Verfahren beinhaltet die öffentliche Bekanntmachung in den StadTT-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 10. Februar 2022 bis Freitag, den 11. März 2022 durchgeführt werden.