

Technischer Ausschuss

- öffentlich am 20.03.2024

Sitzungsvorlage 038/2024

Amt für Stadtplanung, Klima &
Umwelt

Kremp, Markus

Bebauungsplan "Ackermansiedlung"

- **Beschluss zur Durchführung eines ergänzenden Verfahrens nach § 215a i.V.m § 214 BauGB**

- **Billigung des Planentwurfs**

- **Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Beschlussvorschlag:

1. Der Technische Ausschuss beschließt die Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens „Ackermansiedlung“ und die Durchführung des ergänzenden Verfahrens gemäß §§ 215a Abs. 2, 214 Abs. 4 BauGB sowie § 13a BauGB.
2. Der Entwurf zum Bebauungsplan „Ackermansiedlung“, bestehend aus zeichnerischem Teil, planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften, Begründung, inkl. Anlagen in der Fassung vom 01.03.2024 (Büro Stemshorn Kopp Architekten und Stadtplaner PartGmbH) sowie der Umweltbericht vom 01.03.2024 (Büro 365° freiraum + umwelt) wird zur Kenntnis genommen und gebilligt.
3. Der Technische Ausschuss beschließt die Veröffentlichung im Internet mit parallel dazu laufender öffentlicher Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.
4. Die Verwaltung wird beauftragt das weitere Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Die Anlagen 1-9 können über das Ratsinformationssystem eingesehen werden.

Anlagen:

- 240301_B-Plan Ackermansiedlung_Großer Plan_Heilung Auslegung
- 240301_B-Plan Ackermansiedlung_Planz.+Textl.Fests.+Begr.+Umweltbericht
- Anlage 1 - Freianlagen 24.09.2021
- Anlage 2 - Lärmgutachten 16.03.2021
- Anlage 3 - Entwässerungskonzept 04.10.2021
- Anlage 4 a - Verkehrsrechtliche Stellungnahme 24.09.2021
- Anlage 4 b - Verkehrsrechtliche Stellungnahme 24.09.2021
- Anlage 5 - Naturschutzfachliches Gutachten 20.09.2021
- Anlage 6 - Orientierende Bodenuntersuchung_Projektgrundstück 09.02.2021
- Anlage 7 - Orientierende Bodenuntersuchung_Kiesweg 09.02.2021
- Anlage 8 - Geotechnischer Bericht 26.02.2021
- Anlage 9 - Vorhaben- und Erschließungsplan 04.10.2021 - Teil 1
- Anlage 9 - Vorhaben- und Erschließungsplan 04.10.2021 - Teil 2
- Anlage 9 - Vorhaben- und Erschließungsplan 04.10.2021 - Teil 3
- Anlage 9 - Vorhaben- und Erschließungsplan 04.10.2021 - Teil 4
- Anlage 9 - Vorhaben- und Erschließungsplan 04.10.2021 - Teil 5
- Anlage 9 - Vorhaben- und Erschließungsplan 04.10.2021 - Teil 6

Finanzierung

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

Ausgaben:	
Vorhandener Planansatz:	Betrag eingeben EUR
Kostenträger, Sachkonto, Auftrag	Betrag eingeben EUR
Benötigte Mittel insgesamt:	Betrag eingeben EUR
Benötigte Mittel über dem Planansatz (Über-/außerplanmäßige Ausgaben):	Betrag eingeben EUR
Folgekosten: - laufende Sachkosten - Personalkosten	Betrag eingeben EUR Betrag eingeben EUR
Einnahmen:	
Vorhandener Planansatz:	Betrag eingeben EUR
Kostenträger, Sachkonto, Auftrag	Betrag eingeben EUR
Tatsächliche Einnahmen:	Betrag eingeben EUR

Genehmigung der überplanmäßigen/ außerplanmäßigen Ausgaben:	
Mehrausgaben gegenüber Planansatz:	Betrag eingeben 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 (15.000 EUR bis 75.000 EUR) <input type="checkbox"/> GR (über 75.000 EUR)	

Ergänzende Erläuterungen:
Die Planungskosten werden auf den Vorhabenträger umgelegt.

1. Verfahrensstand

27.11.2019:

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



28.04.2021

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



27.10.2021

- 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



01.02.2023

- Ergebnis der erneuten Offenlage mit Abwägungsbeschluss gem. § 4a Abs. 3 BauGB
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB



01.03.2023

Öffentliche Bekanntmachung



17.11.2023

Eingang Mängelrüge



Heute

- Beschluss zur Durchführung eines ergänzenden Verfahrens nach § 215a i.V.m § 214 BauGB
- Billigung des Planentwurfs
- Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

2. Sachverhalt

Die Stadt Tettnang hat mit Satzungsbeschluss vom 01.02.2023 den Bebauungsplan „Ackermanssiedlung“ als Satzung beschlossen und diesen am 01.03.2023 öffentlich bekannt gemacht.

Nach § 13b BauGB konnten bisher Außenbereichsflächen unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung überplant werden. Durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023, wonach die Aufstellung von Bebauungsplänen im Außenbereich im vereinfachten Verfahren (§ 13b BauGB) gegen Europarecht verstößt, darf § 13b BauGB nicht mehr angewandt werden.

Am 17.11.2023 ist für den Bebauungsplan zudem eine Mängelrüge eingegangen. Ein ergänzendes Verfahren ist daher durchzuführen.

Zwischenzeitlich wurde vom Bundestag eine Art „Reparaturvorschrift“ (§ 215a BauGB) zur Heilung der betroffenen Bebauungsplanverfahren erlassen.

Die „Reparaturvorschrift“ zur Beendigung von Bebauungsplanverfahren und ergänzenden Verfahren für Bebauungspläne nach § 13b BauGB ermöglicht begonnene Planverfahren, die nach § 13b BauGB eingeleitet wurden, geordnet zu Ende zu führen bzw. abgeschlossene Verfahren, die an einem nach den §§ 214 und 215 BauGB beachtlichen Fehler leiden und damit unwirksam sind, im ergänzenden Verfahren in Kraft zu setzen.

Der neue § 215a BauGB regelt, dass die Gemeinden eine sogenannte umweltrechtliche Vorprüfung durchführen müssen. Falls diese Vorprüfung Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen ergibt, muss eine vollständige Umweltprüfung erstellt werden.

In Abstimmung mit dem Landratsamt wurde entschieden, für das Vorhaben direkt eine Umweltprüfung durchführen zu lassen und einen Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und Darstellung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in die Natur und Landschaft erstellen zu lassen, da erhebliche Umweltauswirkungen vor allem für das Schutzgut Boden durch das geplante Vorhaben zu erwarten sind. Ebenfalls nach Rücksprache mit dem Landratsamt Bodenseekreis wird auf die schriftliche Ausarbeitung einer umweltrechtlichen Vorprüfung verzichtet, da **direkt** der Umweltbericht erstellt wird. Die vorgeschriebene Vorprüfung entfällt daher, da für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt wird (vgl. § 50 Abs. 1 S. 2 UVPG).

Die Heilungsvorschrift des § 215a BauGB ist im Übrigen weiterhin anwendbar. Die Erleichterungen nach § 13a Absatz 2 Nummer 1, § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 bis 3 sowie § 13a Absatz 2 Nummer 2 BauGB können **unabhängig von dem Ergebnis der Vorprüfung** und unabhängig von der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen weiterhin genutzt werden (vgl. BT-Drs. 20/9344, S. 92 f.). Das Heilungsverfahren nach § 215a BauGB ist daher auch dann anwendbar, wenn es zu erheblichen Umweltauswirkungen kommt.

3. Bewertung und Kompensation des Eingriffs – Naturschutzrechtliche Bilanzierung und Ausgleichskonzept

Durch das Vorhaben entsteht ein Kompensationsdefizit von 221.395 Ökopunkten (siehe Umweltbericht von 365° freiraum + umwelt vom 01.03.2024). Dieses Defizit wird durch das Ökokonto der Stadt Tettnang (siehe Anhang III zum Umweltbericht) kompensiert. Die Ökopunkte werden dem Vorhabenträger entsprechend in Rechnung gestellt.

4. Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes

Aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts zum § 13b sind gegenüber dem Bebauungsplan in der Fassung vom 08.04.2022 folgende Änderungen am Bebauungsplan „Ackermansiedlung“, in der Fassung vom 01.03.2024 vorgenommen worden:

- Erstellung eines Umweltberichts mit naturschutzrechtlicher Eingriffs- und Ausgleichsbilanz
- Zuordnung der Ausgleichsflächen (siehe Datenblätter-Ausgleichsmaßnahmen) als Anhang (Anlage III zum Umweltbericht)
- Ziffer 1.13 und 1.13.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen: Gebietsexterner Ausgleich (§9 Abs. 1a BauGB)
- Kapitel 1.1 Anlass und Ziel der Planung
- Kapitel 1.3 Geltungsbereich (ausschließlich Erklärung der Neuordnung der Flurstücke nach dem Satzungsbeschluss; Größe und Umgriff des Geltungsbereichs sind identisch!)
- Kapitel 2.2 Darstellung des Flächennutzungsplans
- Kapitel 2.4 Bebauungsplanverfahren
- Kapitel 4.1 Art der baulichen Nutzung (Ergänzende Erläuterung; Die Zulässige Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert)
- Kapitel 4.6 Naturschutz
- Kapitel 4.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

5. Weiteres Verfahren

Das weitere Verfahren beinhaltet zunächst die öffentliche Bekanntmachung in den StadtTn nachrichten und die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

