

**Gemeinderat**  
- öffentlich am 25.09.2024

Sitzungsvorlage 155/2024  
Amt für Stadtplanung, Klima &  
Umwelt  
Kremp, Markus

**Bebauungsplan „Jahnstraße Nord,, – Ergänzendes Verfahren nach § 215a i.V.m § 214 BauGB**  
**- Ergebnis der förmlichen Beteiligung im Zuge des ergänzenden Verfahrens mit Abwägungsbeschluss**  
**- Billigung des Planentwurfs**  
**- Beschluss der erneuten öffentlichen Auslegung (mit Veröffentlichung im Internet) sowie der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB i.V.m . § 4a Abs.3 Satz 2-3 BauGB**

#### Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat der Stadt Tett nang beschließt die von der Verwaltung vorgeschlagene Abwägung der im Rahmen der förmlichen Beteiligung im Zuge des ergänzenden Verfahrens gemäß. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen mit Stand vom 16.09.2024.
2. Der Gemeinderat 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 16.09.2024.
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.

Anlagen:

- 01 - 464BP\_Jahnstr\_Nord\_Entwurf ergänzendes Verfahren\_Planzeichnung\_ 240916
- 02 - 464BP\_JahnstrNord\_ergänzendes  
Verfahren\_Textteil\_gelb\_erneuteOffenlage\_Fassung 240916
- 03 - 464BPJahnstrNord\_Synopse\_ergVerfahren - Offenlage - Stand 240916
- 04 - Anlage 1 - Umweltbericht\_E-A\_Bilanz\_BP\_Jahnstrasse\_TT\_240917
- 05 - Anlage 2 - Maßnahmenplanung\_Umweltbelange\_Text
- 06 - Anlage 3 - Information Habitatstrukturen, Artenschutz\_Ramos\_2024-07-  
23\_überar. 2024-09-09 III
- 07 - Anlage 4 - Artenschutzgutachten 23.11.2020 ergänzt 28.10.2021
- 08 - Anlage 5 - Schalltechnische Stellungnahme 16.06.2021
- 09 - Anlage 6 - Verkehrsuntersuchung 22.06.2021
- 10 - Anlage 7 - Baugrund- und Altlastengutachten 18.12.2020 erg. 14.01.21 -  
29.09.21
- 11 - Anlage 8 - Bodenverwertungskonzept 05.03.2021
- 12 - Anlage 9 - Entwässerungskonzept 20.04.2021 angepasst 14.01.2022 und  
07.04.2022

## Finanzierung

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

Ausgaben:	
Vorhandener Planansatz:	200.000EUR
Kostenträger, Sachkonto, Auftrag	51100000, 4271804
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:	200.000 EUR
Kostenträger, Sachkonto, Auftrag	51100000, 3461000
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 die Planbegünstigten umgelegt.

## 1. Verfahrensstand

**23.01.2019**

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



**08.07.2020**

- Billigung Planentwurf
- Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4(1) BauGB



**07.07.2021**

- Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung mit Abwägungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB
  - Billigung Planentwurf
- Beschluss über die Durchführung der förmlichen Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4(2) BauGB



**19.01.2022**

- 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



**23.11.2022**

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



**07.12.2022**

Öffentliche Bekanntmachung



**17.11.2023**

Eingang Mängelrüge



**20.03.2024**

- 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



**Heute**

- Ergebnis der förmlichen Beteiligung im Zuge des ergänzenden Verfahrens mit Abwägungsbeschluss
  - Billigung des Planentwurfs
- Beschluss der erneuten öffentlichen Auslegung (mit Veröffentlichung im Internet) sowie der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB i.V.m . § 4a Abs.3 Satz 2-3 BauGB

## 2. Sachverhalt

Die Stadt Tettnang hat mit Satzungsbeschluss vom 23.11.2022 den Bebauungsplan „Jahnstraße Nord“ als Satzung beschlossen und diesen am 07.12.2022 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.

Daraufhin hat am 20.03.2024 der Technische Ausschuss die Durchführung des ergänzenden Verfahrens sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

### 3. Ergebnis der förmlichen Beteiligung im Zuge des ergänzenden Verfahrens

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung im Zuge des ergänzenden Verfahrens Bürger- und Behördenbeteiligung gingen von Seiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange insgesamt 15 Stellungnahmen ein. Aus der Bürgerschaft gingen während der Offenlage keine Stellungnahmen ein. Die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen und die zugehörigen Abwägungsvorschläge der Verwaltung können der Anlage entnommen werden.

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

- Die Rechtsgrundlagen wurden aktualisiert.
- Textliche Festsetzung Nr. 6  
Entfall Nr. 6 b) i.V.m dem entfall des öffentlichen Fußweges im zeichnerischen Teil im nord-östlichen Planbereich
- Textliche Festsetzung Nr. 10.2 (Umgrenzung von Flächen die von Bebauung freizuhalten sind); Festsetzung neu hinzugefügt.
- Textliche Festsetzung 10.14 (Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich).
- Textliche Festsetzung 11. Naturschutzrechtlicher Ausgleich zum Biotop
- Überarbeitung der Hinweise
- Überarbeitung der Begründung (Ergänzungen)
- Anpassung und Aktualisierung des Umweltberichts
- Erstellung einer Maßnahmenplanung (Büro Friedemann vom 13.09.2024)
- Erstellung einer fachlichen Einschätzung (Gutachten) der bestehenden Habitatbäume (Büro Ramos vom 23.07.2024 / 09.09.2024)
- Herausnahme der Gebäude im WA 7 aus dem Waldabstand.
- Anpassung und Neuordnung der Baufelder im WA 7
- Anpassung der Grundflächen im WA9, WA8, WA7, WA4 (Unter Beibehaltung der maximalen Grundfläche)
- Verlegung des Wendehammers
- Anpassung der Stellplätze entlang der Erschließungsstraße
- Rücknahme der Bauflächen im Bereich WA1 und WA2  
Rücknahme der Baufläche zugunsten eines durchgängigen 10m Schutzstreifens zum Wald; Keine Änderung der Baufenster
- Hinzufügen von Pflanzgeboten (Bauminseln; Ziffer 10.3)
- Umgrenzung für Flächen mit Bindungen zur Bepflanzung (westliches Biotop; Niederwaldnutzung; Textliche Festsetzung 10.5; Maßnahme M1)

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

### 4. Weiteres Vorgehen

Das weitere Verfahren beinhaltet die öffentliche Bekanntmachung in den Stadtnachrichten und auf der Homepage und die Durchführung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. Nach der Offenlage soll der abschließende Satzungsbeschluss im Dezember 2024 erfolgen.