

Öffentliche Bekanntmachung
Beschluss über die Einleitung eines ergänzenden Verfahrens nach §§ 215a Abs. 2
i.V.m. 214 Abs. 4 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Ackermansiedlung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB unter
Berücksichtigung der Maßgabe des § 215a Abs. 3 BauGB,
Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

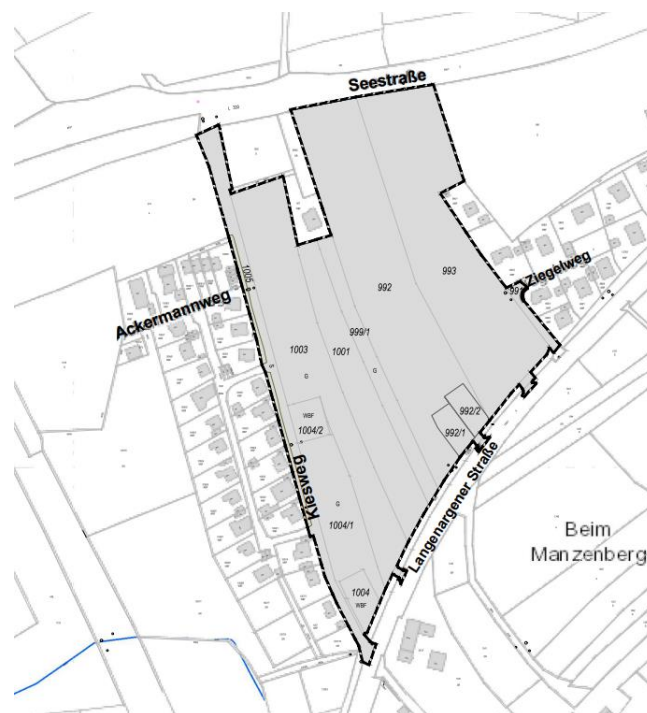
Der Technische Ausschuss der Stadt Tettnang hat am 20.03.2024 in öffentlicher Sitzung die Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens „Ackermansiedlung“ und die Durchführung des ergänzenden Verfahrens gemäß §§ 215a Abs. 2, 214 Abs. 4 BauGB sowie § 13a BauGB beschlossen.

Zudem hat der Technische Ausschuss den 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), den Vorhabens- und Erschließungsplan vom 04.10.2021, sowie den Umweltbericht vom 01.03.2024 (Büro 365° freiraum + umwelt) zur Kenntnis genommen und gebilligt.

Darüber hinaus hat der Technische Ausschuss 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 beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich und Sachverhalt

Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat eine Gesamtfläche von ca. 4,4 ha. Das Plangebiet liegt exponiert südwestlich der Tettnanger Innenstadt in Sichtweite des Neuen Schlosses. Das Plangebiet wird im Norden durch die Seestraße (L333), im Osten durch den Ziegelweg, im Süden durch die Langenargener Straße mit parallel verlaufendem Landwirtschaftsweg und im Westen durch den Kiesweg begrenzt. Der Umgriff ist in der nachfolgenden unmaßstäblichen, genordeten Planzeichnung als grau hinterlegte Fläche dargestellt:



Geplant ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO. Umgeben wird das Plangebiet von bestehender Wohnbebauung. Der Bebauungsplan wurde ursprünglich als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB aufgestellt, am 01.02.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und am 01.03.2023 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Im Juli 2023 beurteilte das Bundesverwaltungsgericht in Leipzig auf Grund einer Normenkontrolle gegen einen Bebauungsplan, der ebenfalls als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren aufgestellt wurde, dass § 13b BauGB unvereinbar mit Europarecht ist (vgl. Urteil 4 CN 3.22). Das Gericht erklärte deswegen den im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellten Bebauungsplan, bei dem auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet werden kann, für unwirksam.

Auch der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellte Bebauungsplan „Ackermannsiedlung“ wurde innerhalb der Jahresfrist seit Bekanntmachung gemäß § 215 BauGB gerügt.

Der Bundestag hat am 17.11.2023 die Änderung des Baugesetzbuches beschlossen und den neuen Paragraphen 215a BauGB eingeführt. Dieser stellt eine Art „Reparaturvorschrift“ dar, mit der Rechtsklarheit bezüglich des Weiteren Umgangs mit Bebauungsplänen auf Basis des § 13b BauGB herbeigeführt werden kann.

Gemäß § 215a Abs. 2 BauGB soll der Bebauungsplan „Ackermannsiedlung“, der als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im Verfahren nach § 13b BauGB in der bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung aufgestellt wurde, durch ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB in Kraft gesetzt werden. Hierfür kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB unter Berücksichtigung der Maßgabe des § 215a Abs. 3 BauGB entsprechend angewendet werden.

Paragraph 215a Abs. 3 BauGB gibt vor, dass im ergänzenden Verfahren nur dann von § 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB Gebrauch gemacht bzw. von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden kann, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB zur Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Da beim vorliegenden Bebauungsplan mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist, wurde vom Büro 365° freiraum + umwelt aus Überlingen für das Plangebiet ein Umweltbericht erstellt, der einen gesonderten Teil der Begründung darstellt. Der Umweltbericht enthält umweltbezogene Informationen, wie beispielsweise Beschreibung der natürlichen Gegebenheiten und Nutzung im Untersuchungsraum samt Bewertung des derzeitigen Umweltzustands, Prognose der Auswirkungen bei Durchführung der Planung auf Natur und Umwelt, Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen. Weitere umweltbezogene Informationen enthält das Naturschutzfachliche Gutachten zur Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften des Bio-Büro Schreiber, Neu-Ulm mit Stand vom 20.09.2021

Der Deutsche Bundestag stellt in seiner Drucksache 20/9344 klar, dass unabhängig von dem Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls, d.h. auch bei erheblichen Umweltauswirkungen und der Notwendigkeit einer Umweltprüfung samt Umweltbericht, die Erleichterungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 bis 3 sowie § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB genutzt werden können.

Für das vorliegende Verfahren bedeutet dies, dass die sonstigen Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB entsprechend gelten. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann daher abgesehen werden und der Bebauungsplan, auch wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist.

Umweltbezogene Informationen:

Neben dem Planentwurf sind folgende Dokumente verfügbar, die umweltbezogene Informationen enthalten:

- Umweltbericht vom 01.03.2024 mit Aussagen zur Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen der Planung und möglichen Betroffenheiten der Schutzgüter
 - Mensch,
 - Pflanzen & Biologische Vielfalt,
 - Tiere,
 - Fläche,
 - Geologie, Boden, Relief,
 - Wasser,
 - Klima / Luft
 - Landschaft,
 - Kulturelle Güter und sonstige Sachgüter,

und deren jeweiliger Wechselwirkungen. Zudem die Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die vorgenannten Schutzgüter.

- Datenblätter Ökokontomaßnahmen Stadt Tettang (Ausgleichsmaßnahmen), auf den Flurstücken, FlSt. 1525/0, 1522/7, 3101 Gemarkung Tettang, FlSt. 1522/7 Gemarkung Tettang, FlSt 1155/0 Gemarkung Tannau, als Anhang zum Umweltbericht.
- Naturschutzfachliches Gutachten zur Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vom 20.09.2021 (Artenschutzbeitrag) mit Aussagen der vorhabenbedingten Betroffenheit von planungsrelevanten Arten sowie der auf dieser Basis zu ergreifenden Maßnahmen.
- Schalltechnische Untersuchung (Schallschutznachweis) vom 16.03.2021 mit Aussagen zu den Geräuscheinstrahlungen durch Verkehrslärm auf das Plangebiet.
- Verkehrstechnische Stellungnahme vom September 2021 mit Aussagen zur verkehrstechnischen Anbindung des Plangebiets.
- Orientierende Bodenuntersuchungen vom 09.02.2021 hinsichtlich nutzungsbedingter, entsorgungsrelevanter Verunreinigungen.
- Orientierende Bodenuntersuchungen vom 19.02.2021 hinsichtlich Schichtaufbau und entsorgungsrelevanter Schadstoffe im „Kiesweg“.

- Geotechnischer Bericht vom 26.02.2021 mit Aussagen zu den Baugrundverhältnissen die daraus resultierende Tragfähigkeit der anstehenden Bodenschichten sowie die mögliche Gründungsausführung.

Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ackermansiedlung“ mit Stand vom 01.03.2024 bestehend aus zeichnerischem Teil, planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Begründung, samt Anlagen (Umweltbericht inkl. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, Freianlagenplan, Lärmgutachten, Entwässerungskonzept, Verkehrsrechtliche Stellungnahme, Naturschutzfachliches Gutachten, Orientierende Bodenuntersuchung Projektgrundstück, Orientierende Bodenuntersuchung Kiesweg, Geotechnischer Bericht, Vorhaben- und Erschließungsplan)

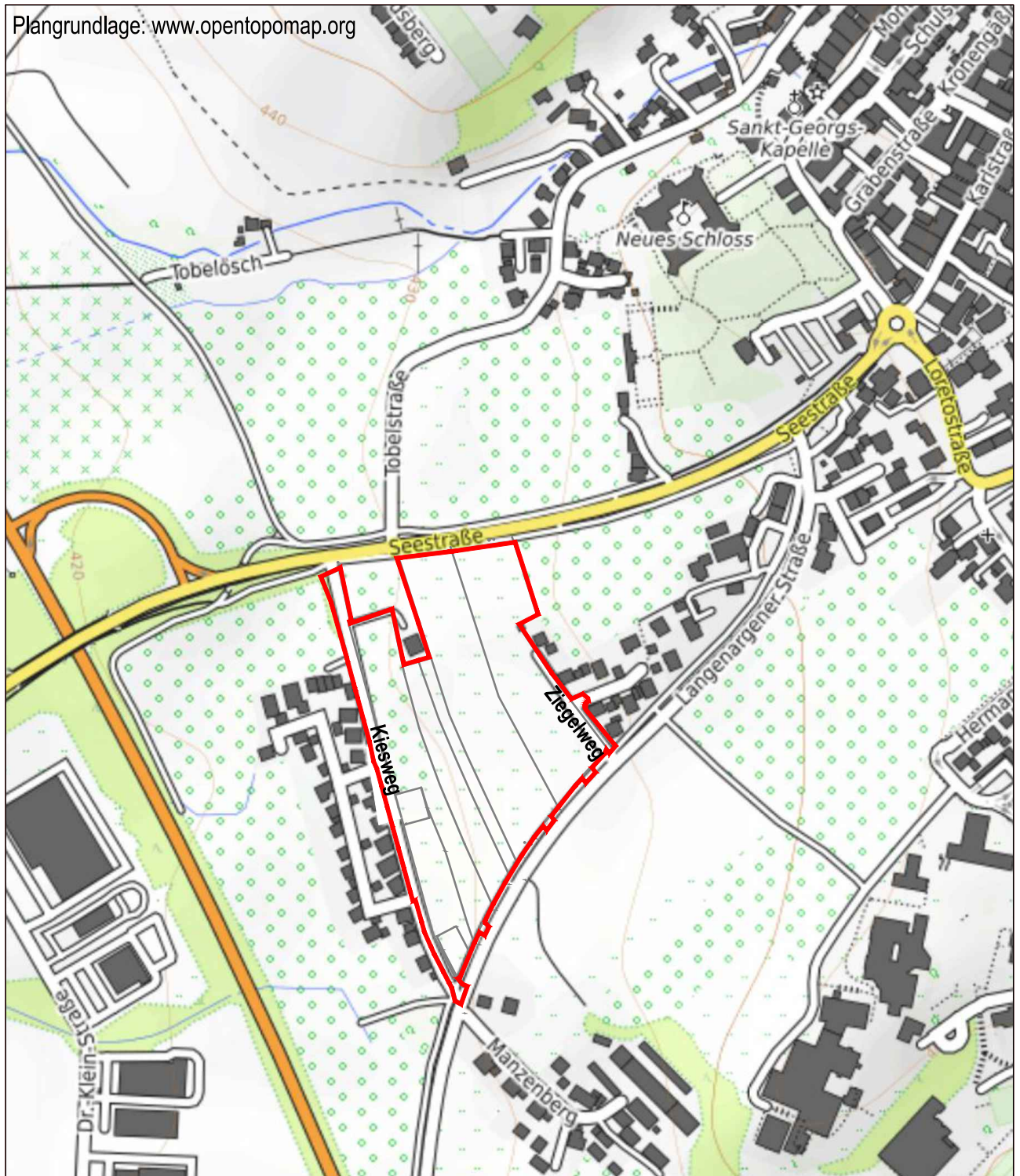
wird in der Zeit vom **28.03.2024 bis einschließlich 29.04.2024** im Internet unter <https://www.tettang.de/de/entwickeln/aktuelle-beteiligungsverfahren/> veröffentlicht. In diesem Zeitraum kann sich die Öffentlichkeit über die Planungen informieren und sich dazu äußern.

Es wird auf folgendes Hingewiesen:

- Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden.
- Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.
- Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (E-Mail-Adresse: Stadtplanung@tettang.de ; sie können bei Bedarf aber auch schriftlich oder mündlich zur Niederschrift im Rathaus der Stadt Tettang (Montfortplatz 7, 2. OG im Geschäftsbereich Planen und Bauen) während der üblichen Dienststunden oder nach Terminvereinbarung abgegeben werden.
- Stellungnahmen sollten die volle Anschrift des Verfassers bzw. der Verfasserin enthalten. Deshalb wird darauf hingewiesen, dass zur Bearbeitung des Anliegens bei Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern personenbezogene Daten wie Vor- und Familienname sowie die Anschrift (ggf. auch E-Mail und Telefonnummer, sofern angegeben) und die vorgebrachten Informationen auf Grundlage von § 4 Landesdatenschutzgesetz gespeichert werden. Die vorgebrachten Informationen werden dem Gemeinderat anonymisiert zur Entscheidungsfindung vorgelegt.
- Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die Planunterlagen im Rathaus der Stadt Tettang (Montfortplatz 7, 2. OG im Geschäftsbereich Planen und Bauen) während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.
- Für Menschen mit Gehbehinderung besteht auf Anfrage die Möglichkeit, die Unterlagen im EG des Rathauses einzusehen. Bitte melden Sie sich hierfür an der Informationstheke des Bürgerservice.
- Zusätzlich zur Beteiligung der Öffentlichkeit findet die Beteiligung der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Stadt Tettnang, den 21.03.2024

Gez. Regine Rist,
Bürgermeisterin



Übersichtsplan
Maßstab 1:5000



 Planungsbereich

Stadt Tettang

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Ackermannsiedlung - Entwurf -

Stand: 01.03.2024

Bearbeitung: Stemshorn Kopp Architekten und Stadtplaner PartGmbH