

Öffentliche Bekanntmachung

Beschluss über die Einleitung eines ergänzenden Verfahrens nach §§ 215a Abs. 2 i.V.m. 214 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan „Jahnstraße Nord“ 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

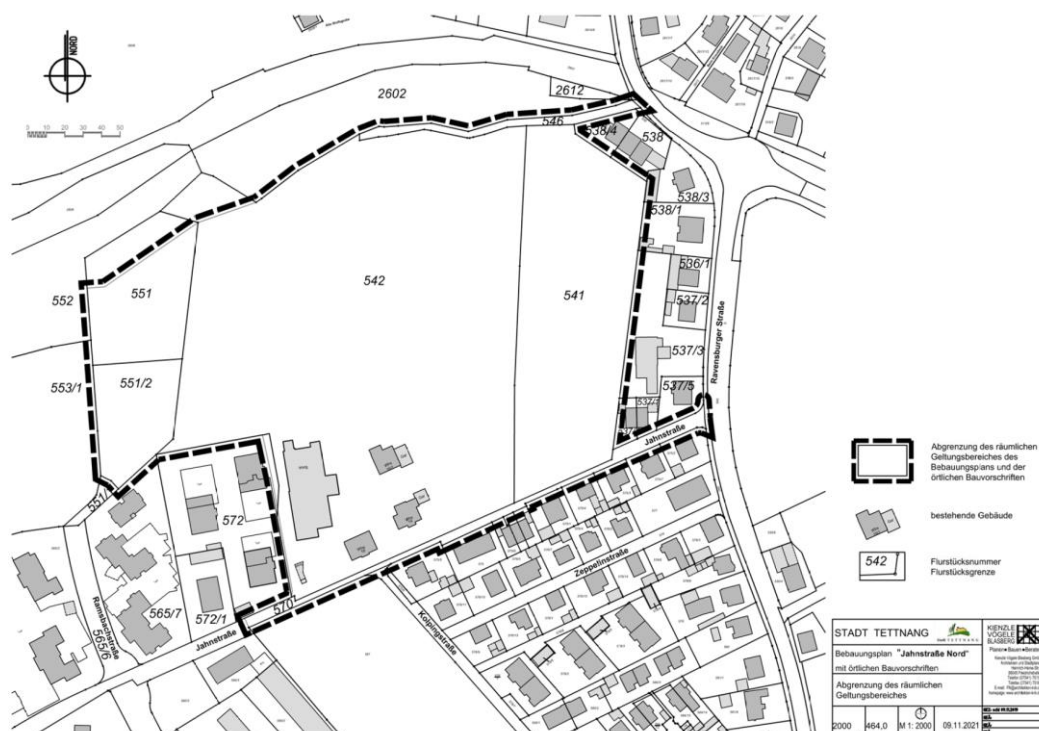
Der Technische Ausschuss der Stadt Tett nang hat am 20.03.2024 in öffentlicher Sitzung die Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens „Jahnstraße Nord“ und die Durchführung des ergänzenden Verfahrens gemäß §§ 215a Abs. 2, 214 Abs. 4 BauGB sowie § 13a BauGB beschlossen.

Zudem hat der Technische Ausschuss den Entwurf zum Bebauungsplan „Jahnstraße Nord“, bestehend aus zeichnerischem Teil, planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften, Begründung inkl. Anlagen in der Fassung vom 05.03.2024 (Büro KVB Architekten) sowie der Umweltbericht vom 29.02.2024 (Büro Planungsgruppe Landschafts Architektur + Ökologie, Dipl.-Ing. Thomas Friedemann) 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

Das Plangebiet befindet sich am nord-westlichen Stadtrand von Tett nang und wird im Süden durch die Jahnstraße begrenzt. Für den Geltungsbereich ist der Abgrenzungsplan vom 09.11.2021 (KVB GmbH Architekten und Stadtplaner) maßgebend. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 5,40 ha und beinhaltet die Flurstücke 541, 546, 551/2, sowie Teile der Flurstücke 542, 551, 570 und 572. Der räumliche Geltungsbereich ist der untenstehenden Plandarstellung zu entnehmen:



Mit dem Bebauungsplan „Jahnstraße Nord“ wurde die planungsrechtliche Grundlage für die Erschließung eines Wohngebiets am Nordrand der Innenstadt von Tettnang und am Südrand des angrenzenden Ortsteils Bechlingen geschaffen. Der Bebauungsplan ermöglicht die Entwicklung eines Wohngebiets für den Bedarf sowohl an Mehrfamilienhäusern als auch an familiengerechten Einfamilien- und Reihenhausbaugrundstücken.

Der Bebauungsplan wurde ursprünglich als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB aufgestellt, am 23.11.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und am 07.12.2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit einem Grundsatzurteil vom 18.07.2023 hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) entschieden, dass § 13b BauGB (beschleunigtes Bebauungsplanverfahren für Wohngebiete im siedlungsnahen Außenbereich) nicht mit EU-Recht vereinbar ist und Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde nicht überplant werden dürfen. 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 „Jahnstraße Nord“ 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 „Jahnstraße Nord“, 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 „Planungsgruppe LandschaftsArchitektur + Ökologie, Dipl.-Ing. Thomas Friedemann“ für das Plangebiet ein Umweltbericht erstellt, der einen gesonderten Teil der Begründung darstellt.

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 29.02.2024 mit Aussagen zur Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen der Planung und möglichen Betroffenheiten der Schutzgüter
 - Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt und FFH-Relevanz
 - Fläche,
 - Boden
 - Wasser,
 - Luft/Klima
 - Landschaft,
 - Mensch/ Gesundheit
 - Kultur 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.

- Bewertungsbogen Ökokonto-Maßnahme (Ausgleichsmaßnahme) der Stadt Tettng auf dem Flurstück 1155/0, Gemarkung Tannau, als Anhang zum Umweltbericht
- Plan „Biotoptypen“ vom 22.02.2024 mit Darstellung der Nutzungsarten der Flächen, Biotoptypen, als Anhang zum Umweltbericht
- Artenschutzrechtliche Prüfung der Artengruppen Fledermäuse, Vögel, und Reptilien (Zauneidechse) vom 23.11.2020 / 28.10.2021, mit Aussagen der vorhabenbedingten Betroffenheit von planungsrelevanten Arten sowie der auf dieser Basis zu ergreifenden Maßnahmen.
- Verkehrsuntersuchung vom 22.06.2021 mit Aussagen zu Auswirkungen die durch die siedlungsstrukturelle Aufsiedlung hinsichtlich des Straßenverkehrs zu erwarten sind.
- Schalltechnische Stellungnahme vom September 16.06.2021 mit Aussagen zur vorhabenbedingten Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen.
- Baugrund und Altlastengutachten vom 18.12.2020 hinsichtlich nutzungsbedingter, entsorgungsrelevanter Verunreinigungen und Altablagerungen.
- Bodenverwertungskonzept zum Erschließungsvorhaben vom 05.03.2021 mit Aussagen zum Umgang mit belasteten und unbelasteten Böden beim Ausbau und bei der Wiederverwendung der Böden.
- Entwässerungskonzeption vom 13.04.2021 / 07.04.2022 mit Aussagen zum Umgang der Gebietsentwässerung.

Öffentlichkeitsbeteiligung:

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

Der Entwurf zum Bebauungsplan „Jahnstraße Nord“, bestehend aus zeichnerischem Teil, planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften, Begründung inkl. Anlagen (Artenschutzrechtliche Prüfung, Verkehrsuntersuchung, Schalltechnische Stellungnahme, Baugrund und Altlastengutachten, Bodenverwertungskonzept, Entwässerungskonzeption) in der Fassung vom 05.03.2024 (Büro KVB Architekten) sowie der Umweltbericht vom 29.02.2024 (Büro Planungsgruppe Landschafts Architektur + Ökologie, Dipl.-Ing. Thomas Friedemann)

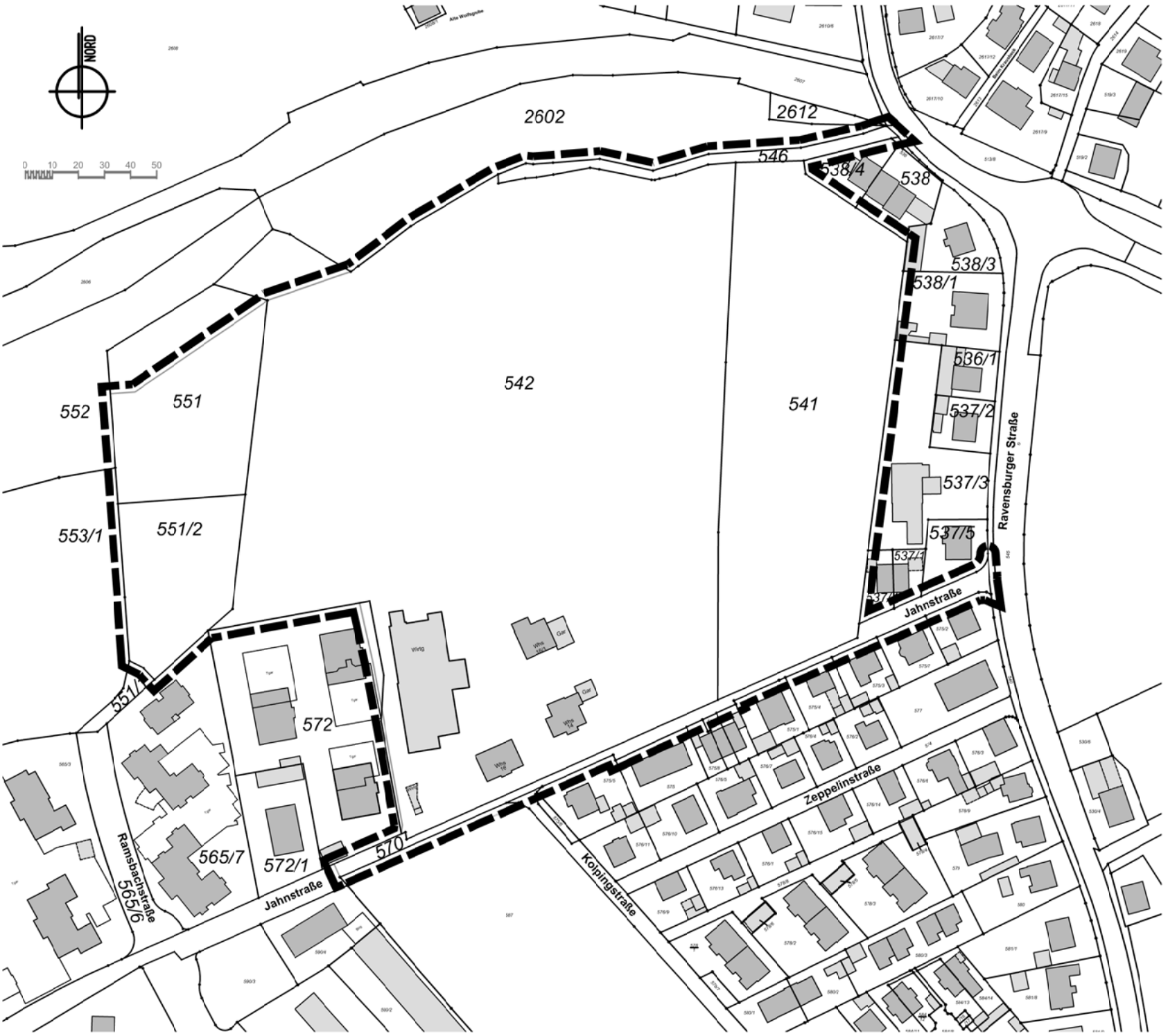
wird in der Zeit vom **28.03.2024 bis einschließlich 29.04.2024** im Internet unter <https://www.tett nang.de/de/entwickeln/aktuelle-beteiligungsverfahren/> veröffentlicht. In diesem Zeitraum kann sich die Öffentlichkeit über die Planungen informieren und sich dazu äußern.

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@tett nang.de ; sie können bei Bedarf aber auch schriftlich oder mündlich zur Niederschrift im Rathaus der Stadt Tett nang (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 Tett nang (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 Tett nang, den 21.03.2024

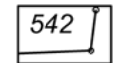
Gez. Regine Rist, Bürgermeisterin



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften



bestehende Gebäude



Flurstücksnummer Flurstücksgrenze

STADT TETTANG <small>Stadt TETTANG</small>			
Bebauungsplan "Jahnstraße Nord" mit örtlichen Bauvorschriften		KIENZLE VOGELE BLASBERG <small>Planen • Bauen • Beraten</small> Kerstin Vogele Blasberg GmbH Architekten und Stadtplaner Hans-von-Hesse-Str. 2 88045 Friedrichshafen Telefon (07541) 75151 Telefax (07541) 75155 E-mail: FNB@architekten-kvb.de homepage: www.architekten-kvb.de	
2000 <small>PLANNR. INDEX</small>	464,0 <small>FLÄCHE</small>	M 1: 2000 <small>MAßSTAB</small>	09.11.2021 <small>VERLEBUNGSDATUM</small>