

Öffentliche Bekanntmachung
Beschluss über die erneute öffentliche Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m § 4a
Abs. 3 BauGB im Zuge des ergänzenden Verfahrens nach §§ 215a Abs. 2 i.V.m. 214
Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan „Jahnstraße Nord“

Der Gemeinderat der Stadt Tettngang hat am 25.09.2024 in öffentlicher Sitzung die während der Offenlage im Zuge des ergänzenden Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans „Jahnstraße Nord“ und den örtlichen Bauvorschriften hierzu behandelt. Aufgrund verschiedener Änderungen wurde beschlossen den geänderten Entwurf des Bebauungsplans mit den örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils mit Stand vom 16.09.2024 gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut, jedoch verkürzt, öffentlich auszulegen. Diese wird hiermit ortsüblich bekannt gemacht.

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am nord-westlichen Stadtrand von Tettngang 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.

Sachverhalt

Mit dem Bebauungsplan „Jahnstraße Nord“ wurde die planungsrechtliche Grundlage für die Erschließung eines Wohngebiets am Nordrand der Innenstadt von Tettngang 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.

Der Technische Ausschuss der Stadt Tettnang hatte daraufhin 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.

Im Rahmen der vom 28.03.2024 bis einschließlich 29.04.2024 durchgeführten öffentlichen Auslegung sowie der Behörden- und Trägerbeteiligung bis zum 29.04.2024 wurden Anregungen und Bedenken geäußert, die zu Planänderungen geführt haben und eine erneute öffentliche Auslegung notwendig machen.

Der Gemeinderat der Stadt Tettnang hat daraufhin in seiner öffentlichen Sitzung am 25.09.2024 den überarbeiteten Entwurf zum Bebauungsplan „Jahnstraße Nord“, bestehend aus zeichnerischem Teil, planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften, Begründung inkl. Anlagen in der Fassung vom 16.09.2024 (Büro KVB Architekten) sowie der Umweltbericht vom 16.09.2024 (Büro Planungsgruppe Landschafts Architektur + Ökologie, Dipl.-Ing. Thomas Friedemann) zur Kenntnis genommen und gebilligt. Darüber hinaus hat der Gemeinderat die erneute Veröffentlichung im Internet mit parallel dazu laufender erneuter öffentlicher Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 i.V.m § 4a Abs. 3 BauGB BauGB sowie die erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Umweltbezogene Informationen:

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

- Umweltbericht vom 16.09.2024 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 „Biooptypen“ vom 22.02.2024 mit Darstellung der Nutzungsarten der Flächen, Biooptypen, als Anhang zum Umweltbericht.
- Plan „Maßnahmenplanung“ mit Darstellungen zu den geplanten waldbaulichen Maßnahmen (Kappung und Entnahme einzelner Bäume), als Anhang zum Umweltbericht mit Maßnahmen auf den Flurstücken, 551/2, 552 (innerhalb des Geltungsbereiches), sowie auf Teilflurstücken außerhalb Geltungsbereiches auf den Flurstücken 551, 542, 2602.
- 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.

- Maßnahmenplanung Umweltbelange vom 13.09.2024, mit Aussagen zu den Auswirkungen zur Vermeidung von Gefahren wegen eines zu geringen Waldabstandes sowie Beeinträchtigungen von Biotop- und Lebensraumqualität des naturschutzrechtlich geschützten Biotops.
- Fachliche Einschätzung der bestehenden Habitatbäume (Höhlenbäume u.a.) im Gehölzbestand und geschützten Biotopen nördlich des Geltungsbereiches vom 23.07.2024 / überarbeitet 09.09.2024, mit Aussagen zu den Bäumen und Habitatstrukturen, die für den Biotopschutz und Waldabstand relevant sein könnten.
- Stellungnahme des Landratsamts Bodenseekreis vom 29.04.2024 zur Betroffenheit von Waldflächen bzw. zum Erfordernis der Einhaltung des Waldabstandes und der Relevanz der Planungen für forstrechtliche Belange
- Stellungnahme des Landratsamts Bodenseekreis vom 29.04.2024 mit Hinweisen und Anregungen zum Artenschutz, zum Waldabstand und der damit verbundenen Artenschutzproblematik, zur Lichtabschirmung, zu Flugkorridoren von Fledermäusen, zum Biotopschutz, zur Abgrenzung des Biotops, zu den Ökokontomaßnahmen, zur Bestandsbewertung des Intensivobstes, Aussagen zur Entsorgung des Bodens und mineralischen Abfällen und die Betroffenheit von Belangen der Landwirtschaft.
- Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg, Forstdirektion, vom 29.04.2024 zur Betroffenheit von Waldflächen und der Relevanz der Planungen für forstrechtliche Belange und zur Unterschreitung des Waldabstandes
- Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe, vom 11.04.2024 mit Aussagen und allgemeinen Hinweisen zu Geologischen und bodenkundlichen Grundlagen, zur Angewandten Geologie und zur Landesbergdirektion

Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird erneut 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, Maßnahmenplanung Umweltbelange, Fachliche Einschätzung der bestehenden Habitatbäume (Höhlenbäume u.a.) im Gehölzbestand und geschützten Biotopen nördlich des Geltungsbereiches) in der Fassung vom 16.09.2024 (Büro KVB Architekten) sowie der Umweltbericht vom 16.09.2024 (Büro Planungsgruppe Landschafts Architektur + Ökologie, Dipl.-Ing. Thomas Friedemann)

wird in der Zeit vom **04.10.2024 bis einschließlich 22.10.2024** im Internet unter <https://www.tett nang.de/de/entwickeln/aktuelle-beteiligungungsverfahren/> veröffentlicht. In diesem Zeitraum kann sich die Öffentlichkeit über die Planungen informieren und sich dazu äußern.

Da es sich um eine erneute Auslegung des Entwurfs handelt wurde gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Diese sind im Einzelnen:

- Anpassung der Textliche Festsetzung Nr. 6 (Öffentliche und private Verkehrsflächen); Entfall der textlichen Festsetzung Nr. 6 b) i.V.m dem Entfall des öffentlichen Fußweges im zeichnerischen Teil im nord-östlichen Planbereich
- Textliche Festsetzung Nr. 10.2 neu hinzugefügt und im zeichnerischen Teil eingearbeitet (Umgrenzung von Flächen die von Bebauung freizuhalten sind),
- Anpassung Textliche Festsetzung Nr. 10.3 (Hinzufügen von Pflanzgeboten/ Bauminseln/ Baumerhalt)
- Textliche Festsetzung 10.5 neu hinzugefügt. (Maßnahme M1; Niederwaldnutzung)
- Textliche Festsetzung 10.14 angepasst (Ersatznisthilfen für Vögel und Ersatzquartiere für Fledermäuse).
- Textliche Festsetzung 10.15. angepasst (Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich – Ökokonto – Höhe des Defizits)
- Textliche Festsetzung Nr. 11. neu hinzugefügt (Naturschutzrechtlicher Ausgleich von Beeinträchtigungen der geschützten Biotope).
- Überarbeitung der Hinweise (Pflanzlisten, Belange des Artenschutzes, Belange der Forstwirtschaft)
- Überarbeitung der Begründung (Umweltverträglichkeit, Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan/ Änderungen im Rahmen des ergänzenden Verfahrens, Waldabstand, der Flächenbilanz, Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie redaktionelle Änderungen)
- Überarbeitung und Anpassung des Umweltberichts
- Erstellung eines Plans mit Darstellungen zu den geplanten waldbaulichen Maßnahmen (Plan „Maßnahmenplanung“), als Anhang zum Umweltbericht
- Erstellung und Aufnahme einer „Maßnahmenplanung“ (Gutachten) (Büro Friedemann vom 13.09.2024)
- Erstellung und Aufnahme einer fachlichen Einschätzung (Gutachten) der bestehenden Habitatbäume (Büro Ramos vom 23.07.2024 / 09.09.2024)
- Herausnahme der Gebäude im Bereich des WA 7 aus dem Waldabstand (Zugunsten privater Grünfläche).
- Anpassung und Neuordnung der Baufelder im WA 7
- Anpassung der Grundflächen in den Bereichen 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)
- Der öffentliche Fuß- und Radweg an der nördlichen Plangebietsgrenze entfällt.

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 erneute Beteiligung der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB statt.

Stadt Tett nang, den 26.09.2024

Gez. Regine Rist, Bürgermeisterin

