

SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**
öffentlich am 04.11.2019

Drucksache Nr. **2019/214**

Federführung Fachbereich Stadtplanung
Sachbearbeiter Claudia Adler
Stand 20.09.2019
Aktenzeichen 628.2
Mitwirkung

Bebauungsplan "Am Durrenberger Wald" mit Örtlichen Bauvorschriften, Deuchelried mit 1. Teilaufhebung des Bebauungsplans „Sportanlagen Deuchelried,,: - Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des Bebauungsplans „Am Durrenberger Wald“ abgegebenen Stellungnahmen entsprechend der Anlage vom 08.08.2019 berücksichtigt.
Der Gemeinderat beschließt die Abwägung der Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs.2 BauGB entsprechend den Abwägungsvorschlägen in der Anlage.
2. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die während der erneuten Offenlage und Behördenbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen entsprechend der Anlage vom 09.10.2019 berücksichtigt.
Der Gemeinderat beschließt die Abwägung der Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB entsprechend den Abwägungsvorschlägen in der Anlage.
3. Der Gemeinderat beschließt nach § 10 BauGB in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung (GemO), den Bebauungsplan „Am Durrenberger Wald“ sowie nach § 4 GemO in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung, die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften, jeweils in der Fassung vom 09.10.2019, als Satzung. Der Bebauungsplan „Sportanlagen Deuchelried“ wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Durrenberger Wald“ aufgehoben.

Sachdarstellung

Der Gemeinderat der Stadt Wangen hat in seiner Sitzung am 25.02.2019 den Entwurf des Bebauungsplans mit Örtlichen Bauvorschriften gebilligt und die Durchführung der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer

Planauslage in der Zeit vom 25.03.2019 bis 25.04.2019 statt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand parallel statt.

Entsprechend der beigefügten Abwägungstabelle in der Fassung vom 08.08.2019 wurden von Seiten der Behörden und der Öffentlichkeit Stellungnahmen eingereicht. Nachfolgend sind die wesentlichen Stellungnahmen sowie deren Berücksichtigung zusammengestellt. In ihrer Gesamtheit sind die Bewertungen der Stellungnahmen der Abwägungstabelle zu entnehmen.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Stellungnahmen der Behörden

Vom Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege wurde angeregt, den Hinweis zum Denkmalschutz zu aktualisieren. Der Anregung wurde entsprechend gefolgt.

Das Regierungspräsidium Freiburg empfiehlt die Hinweise um einen Hinweis zur Geotechnik zu ergänzen. Der Anregung wurde gefolgt.

Das RP Tübingen weist darauf hin, dass § 13b BauGB nur zur Schaffung von Wohnraum dient. Daher werden störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausgeschlossen. Darüber hinaus wurde für die Zulässigkeit von Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO auf eine Einzelfallprüfung hingewiesen. Die geforderte Einzelfallprüfung wurde ergänzt und die Nutzung vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzungen für dieses Wohnquartier für zulässig erklärt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass der gesetzlich einzuhaltende Waldabstand von 30 m nicht eingehalten wird. Dies wurde bei einem Ortstermin mit der unteren Forstbehörde geklärt. Ein Baufenster ist minimal betroffen, das Baufenster wird entsprechend angepasst.

Vom Landratsamt Ravensburg – Sachgebiet Gewerbeaufsicht wird vorgebracht, die aktiven Schallschutzmaßnahmen in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen und die erlaubten Gebäudehöhen entsprechend festzusetzen. Die Lärmschutzmaßnahme ist bereits als Festsetzung in den Bebauungsplanunterlagen vorhanden, die Gebäudehöhen bzw. die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wurde in Bezug auf die Lärmschutzmaßnahme bereits entsprechend festgesetzt. Darüber hinaus wird der Hinweis vorgebracht, dass auf den bestehenden Parkflächen entlang des Wolfazer Wegs nachts (von 22 Uhr bis 06 Uhr) keine Nutzung stattfinden kann und dies mit entsprechenden organisatorischen Maßnahmen sichergestellt wird.

Das Sachgebiet Naturschutz wird darauf hingewiesen, dass der artenschutzrechtliche Fachbeitrag im Bereich der geplanten Lärmschutzwand zu ergänzen ist, sofern in diesem Bereich Rodungen vorgesehen sind. Der Artenschutzbeitrag wurde daher auf Grundlage einer Relevanzbegehung vom Büro meixnergeerds Stadtentwicklung GmbH ergänzt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass eine erhebliche Beeinträchtigung besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten nicht zu erwarten ist.

Vom Sachgebiet Oberflächengewässer wird angeregt, Maßnahmen zur Reduzierung bzw. Verlangsamung des Oberflächenwasserabflusses vorzusehen. Im Bebauungsplan sind bereits verschiedene Festsetzungen enthalten, die darauf abzielen, den Abfluss des unbelasteten Niederschlagswassers zu verlangsamen bzw. die Versickerung zu begünstigen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, mögliche Überflutungen durch Starkregenereignisse zu berücksichtigen. In der Begründung und unter den Hinweisen wird das Thema der Starkregenrisikovorsorge ergänzt.

Vom Sachgebiet Bodenschutz wird vorgebracht, dass an dem Standort sehr hochwertige Böden vorhanden sind, die nach Möglichkeit vor einer Überbauung geschützt werden sollten. Die Alternativenprüfung hat ergeben, dass in der Ortschaft Deuchelried neben dieser Fläche nur noch eine weitere Fläche für Wohnnutzung zur Verfügung steht. Da die Stadt nicht Eigentümer dieser Fläche ist, ist dort eine zeitnahe Realisierung von Wohnraum nicht möglich. Außerdem befinden sich diese Flächen laut Bodenschätzung ebenfalls hochwertige Böden auf. Da ein Ausweichen auf Flächen mit geringerer Funktionserfüllung und Produktivität der Böden nicht möglich ist und da aufgrund des allgemein bekannten

Wohnraummangels eine zeitnahe Schaffung von Wohnraum angestrebt wird, soll die vorliegende Fläche entwickelt werden.

Außerdem ist gefordert worden, die Abarbeitung des Schutzgut Bodens in der Betrachtung der Umweltbelange ausführlicher zu beschreiben, was entsprechend erfolgt ist.

Der Stadtseniorenrat wünscht unter anderem, die Dachfarbe zum Abschluss des Siedlungsbereiches an die vorhandene Umgebungsbebauung anzupassen. Diesem Wunsch wird entsprochen. Die zulässigen Dachfarben werden auf Rot-Rotbraun-Braun beschränkt. Ebenfalls wird hinterfragt, ob zumindest in den Hinweisen angemerkt werden soll, dass Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite zu planen sind. An den geplanten Gebäuden im Plangebiet werden unter Berücksichtigung der geplanten Schallschutzmaßnahme (Schallschutzwand) die Immissionsrichtwerte tags und nachts eingehalten. Eine entsprechende Festsetzung zur Grundrissgestaltung, bei der die Schlafräume auf der von der Lärmquelle abgewandten Seite zu planen/zu verwirklichen sind, ist daher nicht erforderlich.

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB – Stellungnahmen

Von Seiten der Öffentlichkeit bestehen Bedenken hinsichtlich der Stellplatzanzahl von 1,5 pro Wohneinheit sowie der allgemeinen Verkehrssituation, der geplanten Straßenbreite. Dabei wird auf die Landesbauordnung Baden-Württemberg verwiesen, die gem. § 37 LBO grundsätzlich nur einen Stellplatz pro Wohnung vorsieht. Da dies unter dem realen Stellplatzbedarf liegt wurde bereits eine Erhöhung auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung vorgenommen. Die Verkehrssituation in den angrenzenden Gebieten wird nicht durch den vorliegenden Bebauungsplan verursacht und ist nicht in diesem Verfahren zu lösen. Die Straßenbreiten und die Form der Erschließung berücksichtigt bereits die schneefallbedingten Probleme.

Von der Öffentlichkeit wird ebenfalls auf die Ergänzung der artenschutzrechtlichen Prüfung hingewiesen, diese wurde wie bereits erwähnt entsprechend ergänzt.

Die vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen haben zu wesentlichen Änderungen geführt, weshalb der Entwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut mit einer verkürzten Frist in der Zeit vom 02.09.2019 bis 20.09.2019 ausgelegt wurde. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 10.09.2019 bis zum 27.09.2019 statt.

Entsprechend der beigefügten Abwägungstabelle in der Fassung vom 09.10.2019 wurden diesbezüglich von Seiten der Behörden und der Öffentlichkeit Stellungnahmen eingereicht. Nachfolgend sind die wesentlichen Stellungnahmen sowie deren Berücksichtigung zusammengestellt. In ihrer Gesamtheit sind die Bewertungen der Stellungnahmen der Abwägungstabelle zu entnehmen.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB – Stellungnahmen der Behörden

Von der Höheren Forstbehörde (RP Tübingen) sowie auch von der Unteren Forstbehörde (LRA Rav) ist erneut die Einhaltung des Waldabstandes und eine damit verbundene Anpassung der Baufenster in dem betroffenen Bereich gefordert worden. Aufgrund der Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung wurde gemeinsam mit der Unteren Forstbehörde ein Ortstermin durchgeführt. Hierbei wurde ganz klar festgestellt, dass die Baumfußpunkte südwestlich des Durrenberger Tobelbachs liegen und somit der Bach, der zwischen den Flurstücken 484/1 und 619/2 verläuft, als Waldgrenze herangezogen werden kann. Demzufolge ist der Waldabstand eingehalten und eine weitere Anpassung der Baugrenze nicht erforderlich.

Vom Landratsamt Ravensburg – Sachgebiet Oberflächengewässer wird angemerkt, dass der Abschnitt zur „Starkregenrisikovorsorge“ in der Begründung nicht zutreffend ist. Aufgrund der Lage kann es im Plangebiet zu Überschwemmungen kommen. Dies wurde in der

Begründung näher ausgeführt.

Vom Landratsamt Ravensburg – Sachgebiet Bodenschutz wird auf die Erstellung eines Bodenverwertungskonzeptes hingewiesen. Dieses wird im Rahmen der Ausführungsplanung der Straßenplanung erstellt und ist nicht Teil des Bebauungsplans.

Vom Sachgebiet Gewerbeaufsicht werden konkrete Höhenvorgaben zum höchstgelegenen Fenster der Gebäude gefordert und darauf hingewiesen, dass die Lärmschutzwand mind. 7,5 m hoch sein muss, sollten Gebäude mit 2 Obergeschossen errichtet werden. Eine Anpassung ist nicht erforderlich da nur 2 Vollgeschosse (Erdgeschoss + 1 Obergeschoss) zulässig sind.

Die Deutsche Telekom teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass sie sich im Hinblick auf die Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur für einen Nichtausbau entschieden hat.

Der Stadtseniorenrat regt u.a. erneut an, dass Sträucher entlang von Verkehrsflächen um die Hälfte ihrer maximalen Ausdehnung von der Grundstücksgrenze entfernt zu pflanzen sind. Die vorgeschlagene Festsetzung wird entsprechend aufgenommen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB – Stellungnahmen

Von Seiten der Bürger werden die festgelegten EFH-Höhen hinterfragt. Entsprechend der aktuellen Straßenplanung wird das Straßenniveau in diesem Bereich nach Fertigstellung der Straße bei ca. 609,75 m ü. NN liegen, die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe wurde auf 610,25 m ü. NN festgelegt. Diese Festlegung passt jedoch nicht zum bestehenden Gelände und hätte massive Abgrabungen zur Folge. Die EFH-Höhen werden im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren nochmals angepasst und in den Verträgen mit den Grundstückseigentümern schriftlich hinterlegt.

Die vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen haben lediglich zu redaktionellen Anpassungen geführt. Eine erneute Auslegung und Beteiligung ist somit nicht erforderlich.

Der Ortschaftsrat Deuchelried hat in seiner öffentlichen Sitzung am 23.10.2019 einen entsprechenden Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat gefasst.

Finanzielle Auswirkungen

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen

- 1.1 Bebauungsplan „Am Durrenberger Wald“, Deuchelried - Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften (in der Fassung vom 09.10.2019)
- 1.2 Bebauungsplan „Am Durrenberger Wald“, Deuchelried - Begründung (in der Fassung vom 09.10.2019)
- 1.3 Bebauungsplan „Am Durrenberger Wald“, Deuchelried – Planzeichnung (in der Fassung vom 09.10.2019)

- 2.1 Artenschutzbeitrag (in der Fassung vom 09.08.2017)
- 2.2 Artenschutzfachliche Einschätzung (in der Fassung vom 13.05.2019)

- 3 Schalltechnische Untersuchung (in der Fassung vom 16.11.2017)

- 4 Geotechnischer Bericht (in der Fassung vom 04.07.2018)

- 5 Abwägung der Stellungnahmen aus der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (in der Fassung vom 08.08.2019)
- 6 Abwägung der Stellungnahmen aus der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB (in der Fassung vom 09.10.2019)