

## SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**  
öffentlich am 27.09.2021

Drucksache Nr. **2021/174**  
Federführung Fachbereich Tiefbau  
Sachbearbeiter Martin Jörg  
Stand 03.08.2021  
Aktenzeichen 656.22  
Mitwirkung Fachbereich Stadtplanung

### **Erschließung "Hofstelle Winkelmüller" in der Ortschaft Primisweiler**

**A = Vorstellung städtebauliches Konzept**

**B = Vorstellung Planung und Baubeschluss**

### **Beschlussvorschlag**

- A) Der Gemeinderat Wangen im Allgäu beschließt das Städtebauliche Konzept „Hofstelle Winkelmüller“ auf Grundlage des Plans vom 28.06.2021
- B) Der vorliegenden Erschließungsplanung wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Realisierung sobald wie möglich durchzuführen.

### **Sachdarstellung**

#### Vorstellung städtebauliches Konzept

Auf der ehemaligen Hofstelle Winkelmüller in Primisweiler (Gemarkung Schomburg) soll neuer Wohnraum geschaffen werden. Das Gebiet liegt im Innenbereich und wird nach § 34 Baugesetzbuch bebaut werden.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wangen, Achberg und Amtzell ist das Gebiet als gemischte Baufläche (Norden und Westen) und als (geplante) Wohnbaufläche (Süden und Osten) ausgewiesen.

Im Westen des Gebiets befindet sich die Kirche, im Südwesten der Friedhof, im Südosten das Baugebiet „Primisweiler-Mittelseeweg“. Im Osten schließt landwirtschaftliche Fläche an, im Norden die Straße „Im Alpenblick“ und Einfamilienhäuser und Scheunen.

Aus der Ortschaft kam der Wunsch, das bestehende Wohngebäude (Im Alpenblick 6) mit anschließender Scheune zu erhalten und mit einer neuen Nutzung zu versehen, da die Bürger das Ensemble als ortsprägend sehen.

Die Stadtverwaltung entwickelte daraufhin einen städtebaulichen Entwurf, auf dessen Grundlage im Juli 2020 die Hofstelle zum Verkauf ausgeschrieben wurde. Ein Kaufinteressent steht seitdem mit den Liegenschaften in Verhandlung und wird voraussichtlich das rot umrandete Gebiet erwerben. Er plant das Wohngebäude zu sanieren und in seiner Formensprache zu erhalten; zusätzlich wird er vier Doppelhaushälften und ein

Einfamilienhaus errichten.

Das Gebiet wird vom „Im Alpenblick“ aus durch eine neue Straße erschlossen, die in einem Wendehammer endet. Richtung Osten entsteht eine kurze Sackgasse, die zur Schneeräumung und für eine eventuelle zukünftige Erweiterung Richtung Osten genutzt werden kann. Außerdem wird über diese Straße das östlich gelegene Doppelhaus erschlossen.

Insgesamt werden im neuen Gebiet zehn Doppelhaushälften und zwei Einfamilienhäuser entstehen. Die Grundstücksgrößen für die Doppelhäuser werden sich zwischen ca. 200 und 353 m<sup>2</sup> bewegen, für die Einfamilienhausgrundstücke werden ca. 462 und ca. 532 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen.

Im Gesamten werden ca. 3.688 m<sup>2</sup> an den Kaufinteressenten veräußert werden, ca. 2.318 m<sup>2</sup> werden für die städtischen Grundstücke zur Verfügung stehen und ca. 907 m<sup>2</sup> werden für die Erschließung benötigt.

Das Retentionsbecken wird lediglich die öffentlichen Niederschlagswasser aufnehmen. Das private Niederschlagswasser wird auf den privaten Grundstücken versickern und nur über einen Notüberlauf mit dem Abwassernetz verbunden sein.

Am 13.07.2021 wurde vom Ortschaftsrat Schomburg der Empfehlungsbeschluss des Städtebaulichen Konzepts auf Grundlage des Plans vom 28.06.2021 gefasst.

#### Vorstellung Planung und Baubeschluss

Auf Grundlage des oben vorgestellten städtebaulichen Konzepts soll der Bereich der ehemaligen Hofstelle Winkelmüller mit einer Fläche von rd. 0,7 ha erschlossen werden. In Zusammenarbeit mit dem beauftragten Ingenieurbüro Marschall & Klingenstein wurde die vorliegende Erschließungsplanung erstellt.

Die geplante Erschließungsfläche wird, wie im Wassergesetz des Landes Baden-Württemberg gefordert, im Trennsystem entwässert. Die häuslichen Schmutzwässer werden über eine Leitung der Dimension DN 300 und 400 gesammelt und abgeleitet. Der neue Abwasserstrang mündet im Bereich der Straße „Im Alpenblick“ in das bestehende städtische Abwassernetz. Die Tiefenlage der Abwasserleitung wird so geplant, dass eine Entwässerung der Kellergeschosse (Untergeschoss) im Freispiegel nicht möglich ist. Hier muss bei Bedarf vom Grundstückseigentümer eine Hebeanlage vorgesehen werden.

Die Niederschlagswässer der öffentlichen Verkehrsflächen werden in einem separaten Kanalnetz (Regenwasser) zusammengefasst und dem zentralen Versickerungsbecken im Bereich des Wendehammers zugeführt. Das erforderliche Speichervolumen wurde mit rd. 25 m<sup>3</sup> berechnet. Wegen der fehlenden Vorflut (Gewässer) wird der Notüberlauf an das Schmutz- bzw. Mischwassernetz angeschlossen.

Auf den privaten Grundstücken wird das anfallende Niederschlagswasser über eine private Versickerungseinrichtung ebenfalls direkt dem Untergrund zugeführt. Um auch hier im Versagensfall eine Ablaufmöglichkeit sicherzustellen, wird ein Notüberlauf ebenfalls an das Schutz- bzw. Mischwassernetz vorgesehen.

Für die Wasserversorgung ist der Zweckverband Neuravensburger Wasserguppe der zuständige Versorgungsträger. Der Anschluss erfolgt am bestehenden Leitungsnetz im Einmündungsbereich der Tettlinger-Straße. Geplant ist ein Leitungsnetz mit Durchmesser DN 100 aus duktilem Guss, drei Hydrantenschächte zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung und die erforderlichen Hausanschlussleitungen aus PE-X.

Die verkehrstechnische Erschließung der Fläche erfolgt über die Straße „Im Alpenblick“. Es

wird eine Stichstraße angelegt, welche am Ende mit einem Wendehammer ausgestattet ist. Dieser ist so dimensioniert, dass ein Müllfahrzeug mit einmal rangieren wenden kann. Die Erschließungsstraße hat eine Fahrbahnbreite von 5,50 m und wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Als Randeinfassung wird auf der tiefen, wasserführenden Seite eine 2-zeilige Entwässerungsrinne aus Naturstein mit 3 cm Anschlag (Homburger Kante) vorgesehen. Am hohen Fahrbahnrand wird ein 1-Zeiler aus Naturstein angeordnet.

Im Zuge der Erschließungsarbeiten werden von der Stadt Wangen auch die Straßenbeleuchtung sowie ein Leerrohrnetz für Glasfaser (LWL-Leitungen) aufgebaut. Alle weiteren Leitungsnetze wie EnBW, Telekom und Thüga werden in Eigenregie des jeweiligen Versorgungsträgers hergestellt.

Nach aktueller Kostenberechnung gehen wir für die Erschließung von folgenden Gesamtkosten (inkl. Baunebenkosten und MwSt.) aus:

Kanalisation (Schmutzwasser und Regenwasser)	=	200.000,00 €
Versickerungsbecken	=	45.000,00 €
Wasserversorgung	=	70.000,00 €
Straßenbau	=	360.000,00 €
Straßenbeleuchtung / Breitband	=	25.000,00 €

---

**Gesamtkosten brutto** **rd. 700.000,00 €**

Nach derzeitigem Zeitplan soll die Baumaßnahme im Herbst 2021 veröffentlicht und ausgeschrieben werden. Mit den Bauarbeiten kann dann im Frühjahr 2022 begonnen werden.

Die vorliegende Entwurfsplanung wurde am 13.07.2021 im Ortschaftsrat Schomburg vorgestellt. Hier wurde die Empfehlung für den Baubeschluss an den Gemeinderat ausgesprochen.

Weitere Erläuterungen erfolgen bei Bedarf in der Sitzung.

#### Auswirkungen auf das Klima

- Nein
- Ja, positiv
- Ja, negativ

Begründung: Versiegelung von Oberflächen.

#### Finanzielle Auswirkungen

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende finanzielle Auswirkungen auf den Haushaltsplan bzw. Wirtschaftsplan Eigenbetrieb Städtisches Abwasserwerk oder Eigenbetrieb Stadtwerke:

#### Finanzielle Auswirkungen

<input checked="" type="checkbox"/> Stadt	<input checked="" type="checkbox"/> EigB Städt. Abwasserwerk	<input type="checkbox"/> EigB Stadtwerke
---	--	--

Aufwendungen/Auszahlungen:	
Vorhandener Planansatz:	Abwasser I-KAN6-101: 250.000 € Straßenbau: 541161-006: 500.000 €

Kostenstelle/ Kostenträger/ Inv.nr./ Sachkonto (ggf. mehrere):	
Benötigte Mittel insgesamt:	Abwasser I-KAN6-101: 245.000 € Straßenbau: 541161-006: 385.000 €
Benötigte Mittel über dem Planansatz (über-/außerplanmäßige Aufwendungen/Auszahlungen):	€
Verpflichtungsermächtigung in Höhe von	€
Folgekosten jährlich:	
- laufende Sachkosten	€
- Personalkosten	€
<b>Erträge/Einzahlungen:</b>	
Vorhandener Planansatz:	€
Kostenstelle/ Kostenträger/Inv.nr./ Sachkonto (ggf. mehrere):	
Tatsächliche Erträge/Einzahlungen:	€

<b>Genehmigung der über-/ außerplanmäßigen Aufwendungen/Auszahlungen:</b>	
Mehraufwendungen/-auszahlungen gegenüber Planansatz:	€
Die Voraussetzungen für über-/außerplanmäßige Aufwendungen/Auszahlungen gemäß § 84 GemO liegen vor:	
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Diese können abgedeckt werden durch:	

<b>Ergänzende Erläuterungen:</b>

### Anlagen

Lageplan Städtebauliches Konzept vom 28.06.2021

Lageplan Erschließung

Regelquerschnitt Erschließungsstraße

Regelquerschnitt Versickerungsbecken

