

SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**
öffentlich am 22.11.2021

Drucksache Nr. **2021/219**

Federführung Fachbereich Stadtplanung
Sachbearbeiter Ludwig Petzoldt
Stand 13.10.2021
Aktenzeichen 628.5
Mitwirkung Fachbereich Tiefbau

Bebauungsplan "Schwarzenbach - Nord - Erweiterung" mit Örtlichen Bauvorschriften:

- A) Abwägungs- und Satzungsbeschluss**
- B) Vorstellung Erschließungsplanung und Baubeschluss**

Beschlussvorschlag

- A) Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des Bebauungsplans „Schwarzenbach - Nord - Erweiterung“ abgegebenen Stellungnahmen entsprechend der Anlage vom 06.10.2021 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.

Der Gemeinderat beschließt nach § 10 BauGB in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung (GemO), den Bebauungsplan „Schwarzenbach - Nord - Erweiterung“ sowie nach § 4 GemO in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung, die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften, jeweils in der Fassung vom 04.03.2021, ergänzt 06.10.2021, als Satzung.

Der Bebauungsplan „Schwarzenbach - Nord“ und „Schwarzenbach - Nord - 2. Änderung“ wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schwarzenbach - Nord - Erweiterung“ aufgehoben.

- B) Der vorliegenden Erschließungsplanung wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Realisierung sobald wie möglich durchzuführen.**

Sachdarstellung**zu A)**

Der Gemeinderat der Stadt Wangen hat in seiner Sitzung am 04.11.2019 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 21.06.2021 bis 23.07.2021 statt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand parallel statt.

Entsprechend der beigefügten Abwägungstabelle in der Fassung vom 06.10.2021 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

Das Landratsamt Ravensburg, Bau- und Umweltamt, stellt zum Naturschutz fest, dass beim Artenschutz die Stadt Wangen dafür Sorge zu tragen hat, dass die Maßnahmen zum Artenschutz (u.a. Hinweise Nr. 5 ‚Belange des Artenschutzes‘) umgesetzt werden. Die Umsetzung der Maßnahmen zum Artenschutz wird durch die Stadt Wangen sichergestellt.

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zur Verwendung insektenschonender Außenbeleuchtung enthalten.

Das Merkblatt ‚Insektenschonende Beleuchtung wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Zum Grundwasser wurden die Hinweise wie vorgeschlagen ergänzt.

Die Hinweise zu den Oberflächengewässern werden bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Zum Bodenschutz wird festgestellt, dass auf dem zu bebauenden Flurstück Böden mit Bodenzahlen von 64 bis 75 vorliegen. Diese Böden gehören zu den hochwertigsten Böden im Landkreis. Diese sollten in der landwirtschaftlichen Nutzung verbleiben. Sollte am Bebauungsplan festgehalten werden, ist die hohe Leistungsfähigkeit beim Umgang mit dem Boden durch die Sicherstellung eines fachgerechten und schonenden Umgangs mit dem selbigen und einer möglichst hochwertigen Wiederverwertung zu beachten.

Die besondere Bedeutung des Schutzgutes Boden im Plangebiet ist der Stadt Wangen und der Ortschaft Neuravensburg bekannt. Demgegenüber besteht jedoch ein besonderer Wohnbedarf. Die Planung schließt an vorhandene Bauflächen an und nutzt vorhandene Erschließungsflächen. Dadurch wird die Flächeninanspruchnahme insgesamt gering gehalten. Überschüssiger Boden soll auf landwirtschaftliche Flächen verbracht werden und in der landwirtschaftlichen Produktion verbleiben.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird ein Bodenschutzkonzept erarbeitet und umgesetzt. Es beinhaltet die Sicherung der Bodenfunktionen, eine Massenbilanzierung.

Beim Verwertungskonzept hat das Aufbringen des überschüssigen und besonders wertvollen Oberbodens auf landwirtschaftliche Flächen Vorrang.

Das Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe, Bergbau (LGRB), empfiehlt, dass soweit für das Plangebiet kein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten bzw. Baugrundgutachten vorliegt, die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartären Lockergesteinen (Hasenweiler Schotter, Tettlinger Subformation) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren

Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zum Grundwasser und zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Der Stadt Wangen liegt bereits ein Baugrundgutachten von BauGrund Süd vom 29.02.2008 vor.

Der Regionalverband Bodensee-Oberschwaben stellt fest, dass von dem Vorhaben keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan betroffen sind.

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

Die Eheleute I. und C. B. 22.07.2021, vertr. durch RA Krause, Ravensburg stellt fest, dass das Hausgrundstück seiner Mandanten außerhalb des Plangebiets an der Wagner-Sutter-Straße liegt. Die Umsetzung des Bebauungsplans wirkt sich nicht unerheblich auf dieses Grundstück aus. Das Grundstück befindet sich derzeit in einer Sackgasse. Es ist eine außerordentlich geringe Verkehrslast vorhanden. Durch die Ausweisung dieses großen Baugebiets wird sich das Verkehrsaufkommen in der Wagner-Sutter-Straße erheblich, signifikant erhöhen. Diese Erhöhung führt zu einer Lärmbeeinträchtigung - insbesondere nachts - und zu einer Gefährdung auf der Wagner-Sutter-Straße insbesondere für Kinder, wobei auch der nahegelegene Kindergarten zu berücksichtigen ist. Die vorgesehene Ausweisung einer Tempo-30-Zone ergibt weder eine Rechtssicherheit noch einen Anspruch der Anwohner auf Umsetzung.

Die Wagner-Sutter-Straße liegt außerhalb des Plangebiets. Es gilt der Grundsatz, dass ein Bebauungsplan die durch seine Aufstellung und Verwirklichung entstehenden Konflikte im Bebauungsplan selbst zu regeln hat und nicht anderen Verwaltungsentscheidungen, die nicht sichergestellt sind, überlassen darf. Dies gilt auch für die Abwägung, dass zusätzliche verkehrsberuhigende Maßnahmen bei Bedarf im Rahmen der Erschließung berücksichtigt werden. Es wird also im Rahmen eines Gutachtens zu untersuchen sein, welche Lärmzunahme die Anwohner der Wagner-Sutter-Straße in Folge der Umsetzung des Bebauungsplans ausgesetzt sind und gegebenenfalls wie dies gemindert werden kann. Die Gemeinde ist veranlasst, sich zur Abwägung klare Vorstellungen von den immissionsrechtlichen Auswirkungen der Planung zu verschaffen. Auch Verkehrslärm, der nicht als unzumutbar einzustufen ist, kann im Rahmen der Abwägungsrelevant sein.

Die Stadt Wangen hat im Rahmen einer Untersuchung der schalltechnischen Belange (BEKON 30.09.2021) ermittelt, ob sich durch den zu erwartenden zusätzlichen planbedingten Fahrverkehr auf den öffentlichen Verkehrswegen eine schalltechnisch relevante Erhöhung der Verkehrslärmemissionen und gleichzeitige schädliche Lärmimmission im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ergibt.

Gemäß dem Gutachten werden durch die vorliegenden Planungen keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die durch die Planungen hervorgerufenen Pegelanhebungen und eine mögliche Beeinträchtigung wird als zumutbar angesehen.

Die Anwohner Wagner-Sutter-Straße und Theodoldusweg haben vorgebracht, dass derzeit unzählige Kinder in der Wagner-Sutter-Straße spielen (besonders auch im Winter im Rodelhang). Die Sicherheit der Kinder ist durch das entstehende Verkehrsaufkommen nicht mehr gewährleistet.

Die Stadt Wangen sieht die Wagner-Sutter-Straße auch weiterhin als eine Wohnstraße mit geringem Verkehrsaufkommen und ohne Durchgangsverkehr an. Der vorhandene Gehweg an der Wagner-Sutter-Straße wird bis zur Kirchstraße verlängert. Die Wagner-Sutter-Straße ist ausreichend dimensioniert und soll darüber hinaus insgesamt als Tempo-30-Zone ausgewiesen werden. Es ist nicht absehbar, dass der Spiel- und Aufenthaltscharakter in der Straße künftig gegenüber der Erschließungsfunktion (Wohnstraße) überwiegt. Zusätzliche verkehrsberuhigende Maßnahmen können bei Bedarf im Rahmen der Erschließung berücksichtigt werden.

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

Auswirkungen auf das Klima

Nein

Ja, positiv

Ja, negativ

Begründung positiv: Durch die Stärkung der Ortslage von Neuravensburg können für eine intakte Nachbarschaft erforderliche Infrastrukturen am Wohnort nachhaltig erhalten und ausgebaut werden (z.B. Gemeinschaften, Einzelhandel, Gewerbe, Verkehrssysteme).

Begründung negativ: Versiegelung von Oberflächen.

Sachdarstellung zu B)

Vorstellung Erschließungsplanung und Baubeschluss

Die Stadt Wangen beabsichtigt, aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum, in der Ortschaft Neuravensburg die Erweiterung des Baugebiets Schwarzenbach-Nord zu realisieren. Auf Grundlage des oben vorgestellten städtebaulichen Konzepts wurde vom Tiefbauamt in Zusammenarbeit mit dem beauftragten Ingenieurbüro Fassnacht die 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 200 gesammelt und abgeleitet. Der neue Abwasserstrang mündet im Bereich der Kirchstraße in das bestehende Abwassernetz der Stadt Wangen. 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, aber auch von den Baugrundstücken, werden in einem separaten Kanalnetz (Regenwasser) zusammengefasst und dem bereits bestehenden öffentlichen Versickerungsbecken im Westen des Erschließungsgebiets zugeführt. Hierfür sind Leitungen der Dimension DN 300 bis DN 500 vorgesehen. Um alle Niederschlagswässer der neuen Siedlungsfläche zu versickern, ist eine Erweiterung des bestehenden Beckens um rd. 300 m² versickerungsfähige Fläche erforderlich. Der Notüberlauf erfolgt, wie bereits im Bestand, in den Schwarzenbach.

Zur Ableitung von evtl. Oberflächenabflüssen aus den Außengebieten (Hangbereich) wird zur Sicherung der Bebauung ein Erdwall entlang der hangseitigen Grundstücksgrenzen hergestellt. Von hier erfolgt dann eine gezielte Ableitung in das öffentliche Versickerungsbecken.

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

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Wagner-Sutter-Straße und Kirchstraße. Für die östliche Erschließungsfläche ist eine Stichstraße vorgesehen, welche am Ende mit einem Wendehammer ausgestattet ist. Die Fahrbahnbreite beträgt 6,00 Meter. Zusätzlich wird ein Gehweg mit einer Breite von 1,50 Meter angelegt. 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 Erschließung werden im Baugebiet auch insgesamt 10

öffentliche Stellplätze hergestellt.

Im Erschließungsgebiet werden von der Stadt Wangen auch die Straßenbeleuchtung sowie ein Leerrohrnetz für Glasfaser (LWL-Leitungen) aufgebaut. Alle weiteren Leitungsnetze wie EnBW und Telekom 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)	=	450.000,00 €
Erweiterung Versickerungsbecken	=	50.000,00 €
Wasserversorgung (Neuravensburger Wassergruppe)	=	80.000,00 €
Straßenbau	=	650.000,00 €
Straßenbeleuchtung / Breitband	=	85.000,00 €

Gesamtkosten brutto **rd. 1.315.000,00 €**

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

Weitere Erläuterungen erfolgen bei Bedarf in der Sitzung.

Auswirkungen auf das Klima

- Nein
- Ja, positiv
- Ja, negativ

Begründung: Versiegelung von Oberflächen.

Finanzielle Auswirkungen

Zu B)

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

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

Aufwendungen/Auszahlungen:	
Vorhandener Planansatz:	Abwasser I-KAN4-101 Wirtsch.plan 22 2022: 350.000 € 2023: 100.000 € Straßenbau 541141-002 HHPlan 2022: 800.000 €
Kostenstelle/ Kostenträger/ Inv.nr/ Sachkonto (ggf. mehrere):	
Benötigte Mittel insgesamt:	Abwasser I-KAN4-101 € 500.000 € Straßenbau 541141-002 735.000 €
Benötigte Mittel über dem Planansatz (über-/außerplanmäßige Aufwendungen/Auszahlungen):	50.000 € beim Eigbetr. Abwasser €
Verpflichtungsermächtigung in Höhe von	€
Folgekosten jährlich:	

- laufende Sachkosten	€
- Personalkosten	€
Erträge/Einzahlungen:	
Vorhandener Planansatz:	€
Kostenstelle/ Kostenträger/Inv.nr./ Sachkonto (ggf. mehrere):	
Tatsächliche Erträge/Einzahlungen:	€

Genehmigung der über-/ außerplanmäßigen Aufwendungen/Auszahlungen:		
Mehraufwendungen/-auszahlungen gegenüber Planansatz:	50.000 €	€
Die Voraussetzungen für über-/außerplanmäßige Aufwendungen/Auszahlungen gemäß § 84 GemO liegen vor:		
X	Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Diese können abgedeckt werden durch:		
Die Mehraufwendungen in Höhe von 50.000 € werden im Haushaltsplan 2023 bereitgestellt.		
Ergänzende Erläuterungen:		

Finanzielle Auswirkung

zu A)

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen

zu A)

- 1.1 Bebauungsplan „Schwarzenbach - Nord - Erweiterung“, Neuravensburg
- Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften sowie Begründung (in der Fassung vom 04.03.2021, ergänzt 06.10.2021)
- 1.2 Bebauungsplan „Schwarzenbach - Nord - Erweiterung“, Neuravensburg
- Planzeichnung (in der Fassung vom 04.03.2021)
2. Schalltechnische Untersuchung (in der Fassung vom 30.09.2021)
3. Abwägung der Stellungnahmen aus der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (in der Fassung vom 06.10.2021)

Anlagen

zu B)

Lagepläne Entwässerung und Straßenbau,
Regelquerschnitte Erschließungsstraße, Versickerungsbecken und Erdwall,
Längsschnitt Zulauf Versickerungsbecken.

