
Bebauungsplan:

"1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS 'BRACHWIESE III'"

Fassung v.: 21.11.2016

Reg.-Nr.:

Fertigung

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

TEIL II: BEGRÜNDUNG

- Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss -



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m. W. v. 20.09.2013
Planzeichenverordnung (PlanzV)	i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Ravensburg, Stadtplanungsamt, eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat am
 2. Bekanntmachung des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB am
 3. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am
 4. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom..... mit Begründung vom gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis
 5. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB am
- Ravensburg, den
.....
(BÜRGERMEISTER)

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ravensburg, den
.....
(OBERBÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am

Ravensburg, den
.....
(AMTSLEITERIN)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den
.....
(STADTPLANUNGSAMT)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Vorkehrungen und Flächen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

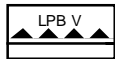
1.1 Passiver Lärmschutz

Zum Schutz gegen die auf das Plangebiet einwirkende Lärmquelle sind besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen:



Lärmpegelbereich IV

In dem gekennzeichneten Bereich ist für Büro- und Aufenthaltsräume entsprechend der DIN 4109 das erforderliche resultierende Schalldämmmaß (erf. $R'_{w, res}$) der Außenbauteile zu erfüllen.



Lärmpegelbereich V

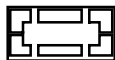
In dem gekennzeichneten Bereich ist für Büro- und Aufenthaltsräume entsprechend der DIN 4109 das erforderliche resultierende Schalldämmmaß (erf. $R'_{w, res}$) der Außenbauteile zu erfüllen.

Raumart	erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils	
	LPB IV	LPB V
Aufenthaltsräume in Wohnungen	40 dB	45 dB
Büroräume und Ähnliches	35 dB	40 dB

An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

- 1.2 In den Lärmpegelbereichen LPB IV und LPB V hat der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen zu erfolgen. Diese sind so schallgedämmt auszuführen, dass die entsprechend DIN 4109 erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße (erf. $R'_{w, res}$) der Außenbauteile für Büro- und Aufenthaltsräume in dem jeweiligen Lärmpegelbereich erfüllt werden.

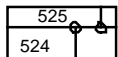
2. SONSTIGE PLANZEICHEN



- 2.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

B HINWEISE, PLANUNTERLAGE

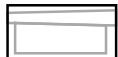
Die verwendete Plangrundlage ist auf dem Stand von 04.10.2016



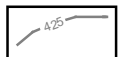
1. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



2. Haupt- / Nebengebäude, Bestand



3. Verkehrsflächen und vorgeschlagene Grundstücksgrenzen laut Bebauungsplan "Brachwiese III", Nr. S021, rechtsverbindlich seit 13.02.2016



4. Höhenlinie mit Höhenangabe in m ü. NN. (Höhensystem mit der Statuszahl 130)



5. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Brachwiese III", Nr. S021, rechtsverbindlich seit dem 13.02.2016.

C VERHÄLTNISS ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. S021

1. Die Festsetzungen unter Nr. 1 "Vorkehrungen und Flächen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen" dieses Änderungsbebauungsplans ergänzen die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans "Brachwiese III", Nr. S021, rechtsverbindlich seit dem 13.02.2016.
Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. S021 bleiben unberührt und werden durch die "1. Änderung des Bebauungsplans 'Brachwiese III'" lediglich ergänzt.
2. Die Ergänzung um die Festsetzung "Vorkehrungen und Flächen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen" ist unabhängig von der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans "Brachwiese III", Nr. S021 rechtsverbindlich und beachtlich.

Aufgestellt:

Ravensburg, den 21.11.2016

Stadtplanungsamt/Sorg

Rosol

TEIL II: A BEGRÜNDUNG

INHALT:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. PLANUNGSERFORDERNIS
3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
4. VERFAHREN / PLANUNGSINSTRUMENT
5. NATUR UND LANDSCHAFT
6. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
7. FLÄCHENBILANZ
8. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN
MASSNAHME
9. ZU GRUNDE LIEGENDE GUTACHTERLICHE AUSFÜHRUNGEN

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich des seit dem 13.02.2016 rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Brachwiese III", Nr. S021. Bei dieser Fläche handelt es sich um den zunächst als ersten Bauabschnitt geplanten Teil des Bebauungsplans "Brachwiese III" mit einer Größe von ca. 3,0 ha.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich gemäß Festsetzung aus dem Lageplan.

2. PLANUNGSERFORDERNIS UND ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Satzungsbeschluss vom Bebauungsplan "Brachwiese III" wurde am 16.11.2015 gefasst. Der Bebauungsplan ist auf Grund der zwischenzeitlich erfolgten Genehmigung der Flächennutzungsplanteiländerung durch das Regierungspräsidium Tübingen seit dem 13.02.2016 durch Bekanntmachung des Beschlusses rechtsverbindlich.

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans "1. Änderung des Bebauungsplans 'Brachwiese III'" ist die weitere Konfliktreduzierung, die aufgrund der Nutzung der landwirtschaftlichen Intensivobstanlage neben der geplanten Neubaufäche besteht.

Das Gesamtgebiet "Brachwiese III" bestand aus zwei Bauabschnitten. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan umfasst nur den 1. Bauabschnitt. Der 2. und 3. Bauabschnitt wurden aufgrund der Lärmproblematik zunächst in der Planung zurückgestellt, um Immissionskonflikte mit der angrenzenden landwirtschaftlichen Intensivobstanlage und dem Betrieb mit Großviehhaltung ausschließen zu können. Aufgrund dieser Problematik wurden verschiedene Lösungen mit Lärmschutzwall oder Lärmschutzwand, sowie ergänzenden passiven Lärmfestsetzungen am Gebäude untersucht, brachten jedoch kein umsetzbares Ergebnis.

Um auf eine Umsetzung des 1. Bauabschnitts hinzuwirken, wurden auch für diesen Bereich die Möglichkeiten von Schallschutzmaßnahmen untersucht. So ist aktiver Lärmschutz aufgrund seiner geringen Wirksamkeit weder auf städtischer Fläche, noch auf der Fläche der Intensivobstanlage sinnvoll. Auch haben unterschiedliche Maßnahmen zur Veränderung der Bewirtschaftungsmöglichkeiten der Intensivobstanlage keinen wesentlichen Effekt auf die Verringerung des Konfliktpotenzials gezeigt. Aus diesem Grund müssen passive Lärmschutzmaßnahmen erfolgen, mit denen sich die künftige Bebauung vor den möglichen Lärmbelastungen selbst schützt.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des räumlichen Geltungsbereichs des seit dem 13.02.2016 rechtskräftigen Bebauungsplans "Brachwiese III". Die bisher gel-

tenden Festsetzungen dieses Bebauungsplans bleiben unberührt und werden durch die "1. Änderung des Bebauungsplans 'Brachwiese III'" lediglich ergänzt. Die Ergänzung um die Festsetzung "Vorkehrungen und Flächen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen" ist unabhängig von der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans "Brachwiese III", Nr. S021 rechtsverbindlich und beachtlich.

Der Flächennutzungsplan wurde bereits im Parallelverfahren geändert.

4. VERFAHREN / PLANUNGSINSTRUMENT

Die vorliegende Planung erfüllt die Voraussetzungen des § 13 BauGB, das vereinfachte Verfahren anzuwenden. Die Grundzüge des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Brachwiese III" werden durch die Inhalte dieser 1. Änderung nicht berührt. Ein in der rechtsverbindlichen Planung bereits berücksichtigtes Konfliktpotenzial zwischen den Nutzungen Wohnen und Intensivobstanbau wird durch ergänzende Festsetzungen lediglich weiter reduziert. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Auch die übrigen Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 BauGB liegen vor.

5. NATUR UND LANDSCHAFT

Die vorliegende 1. Änderung hat auf die Belange von Natur und Landschaft keine Auswirkungen. Es werden lediglich zusätzliche Anforderungen an die bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Brachwiese III" zulässigen Gebäude bezüglich deren Fassaden formuliert. Eine gegenüber der verbindlichen Planung zusätzliche Auseinandersetzung mit diesen Belangen ist daher nicht erforderlich.

6. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan "Brachwiese III", Nr. S021 wird um die Festsetzung Nr. 1 "Vorkehrungen und Flächen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen" dieses Bebauungsplans ergänzt.

Aufgrund der Rahmenbedingungen des Nebeneinanders von Wohnen und der Bewirtschaftung der angrenzenden Intensivobstanlage sind lediglich Festsetzungen zum passiven Lärmschutz im Bebauungsplan geeignet, eine gegenüber der rechtsverbindlichen Planung zusätzliche Reduzierung des Konfliktpotenzials zu erreichen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen wurden ebenfalls betrachtet, scheiden jedoch auf Grund ihrer zu geringen Wirkung, die mit den besonderen Rahmenbedingungen zu begründen ist, aus. Diese Schlussfolgerungen ergeben sich auch aus der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz Manfred Spinner aus Riedlingen vom Juni 2016, ergänzt durch die Stellungnahme desselben Büros vom 17.08.2016.

Zusammen haben die Untersuchung und die immissionsschutzfachliche Stellungnahme zum Ergebnis, dass in dem der Intensivobstanlage näheren südlichen Bereich des Plangebiets der Lärmpegelbereich V (LPB V) und im nördlichen Bereich der Lärmpegelbereich IV (LPB IV) festgesetzt wird. Mit diesen werden zusätzliche Anforderungen an das Schalldämmmaß der Gebäude formuliert.

Da in den Lärmpegelbereichen IV und V die Fenster bei Bedarf zu schließen sind, ist zur Sicherstellung eines ausreichenden Luftwechsels der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen erforderlich. Diese sind so schallgedämmt auszuführen, dass die entsprechend DIN 4109 erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße (erf. $R'_{w, res}$) der Außenbauteile für Büro- und Aufenthaltsräume in dem jeweiligen Lärmpegelbereich erfüllt werden.

7. FLÄCHENBILANZ/ PLANDATEN

Fläche des Geltungsbereiches:

ca. 3,0 ha

8. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

Durch die vorliegende Planung entstehen der Stadt gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Brachwiese III" keine zusätzlichen Kosten.

9. ZU GRUNDE LIEGENDE GUTACHTERLICHE AUSFÜHRUNGEN

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen folgende gutachterliche Aussagen vor bzw. wurden bei der Erarbeitung der Planinhalte verwendet:

- Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmeinwirkungen durch die Pflege der Obstplantagen auf das Baugebiet Brachwiese III in Ravensburg-Schmalegg; Büro ISIS, Riedlingen, vom Juni 2016
- Schalltechnische Stellungnahme, Büro ISIS, Riedlingen, vom 17.08.2016

Aufgestellt:

Ravensburg, den 21.11.2016

Stadtplanungsamt/Sorg

Rosol