

Sitzungsvorlage 2021/030

Verfasser:
Stadtplanungsamt, Ulrike Gallo

Stand: 09.02.2021

Az.

Beteiligung:
Ortsverwaltung Schmalegg
Stadtkämmerei
Tiefbauamt
Umweltamt
Sieber Consult GmbH, Lindau

| | | |
|-------------------------|------------|------------|
| Ortschaftsrat Schmalegg | 23.02.2021 | öffentlich |
| Technischer Ausschuss | 24.02.2021 | öffentlich |

**Bebauungsplan "Ortsmitte Schmalegg Kindergarten" im Regelverfahren gemäß § 2ff.
BauGB
- Auslegungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Dem geänderten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ortsmitte Schmalegg Kindergarten" entsprechend dem Lageplan (Anlage 1) des Stadtplanungsamtes vom 03.02.2021 wird zugestimmt.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplanes "Ortsmitte Schmalegg Kindergarten" bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften mit Planzeichenerklärung vom 03.02.2021 und Begründung vom 03.02.2021 mit Umweltbericht und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vom 03.02.2021 wird zugestimmt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wird gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt, sowie die förmliche Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

1. Vorgang

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Ortsmitte Schmalegg Kindergarten" im Regelverfahren gemäß § 2ff. BauGB, wurde am 7.11.2018 durch den Ausschuss für Umwelt und Technik gefasst. Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

Wegen des Bedarfs der Ortschaft Schmalegg an einer neuen Kindertageseinrichtung war es erforderlich, ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

Die zu entwickelnden Grundstücke mit einer Größe von ca. 0,42 ha liegen im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Mit dem Feststellungsbeschluss für die 58. Teiländerung Flächennutzungsplan 2000 im Gebiet "Ortsmitte Schmalegg Kindergarten" auf Markung Ravensburg wurde durch die Verbandsversammlung Gemeindeverband Mittleres Schussental (GMS) am 26.11.2020 beschlossen, den bisher im FNP als "Landwirtschaftliche Fläche" und "Grünfläche" (Friedhof) dargestellten Bereich zu einer "Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten" zu ändern (Anlage 13).

Die Erschließung des Plangebietes soll über die nördlich gelegene "Ringgenburgstraße", sowie über die "Trutzenweiler Straße" erfolgen. Für den Neubau des Kindergartens ist ein 2-geschossiges Gebäude mit einer eingegrünten Außenspielfläche in unmittelbarer Nähe zur Grundschule geplant. Derzeit geht die Stadt von einem Bedarf einer 5-gruppigen Kita für ca. 90 Kinder aus. Da der tatsächliche Bedarf an Betreuungsplätzen für die neuen Baugebiete in Schmalegg noch nicht verlässlich abschätzbar ist, ist auch ein möglicher Erweiterungsbau und eine Mensa bereits mitberücksichtigt. Das Kita-Grundstück hat eine Größe von ca. 2600 m².

Es wird bei der Erreichbarkeit des Kindergartens großen Wert auf die Ausgestaltung eines attraktiven und sicheren Bereiches des Ankommens gelegt. Durch die räumliche Nähe der Kita zur Schule wird bei der Ausgestaltung der Freiflächen eine Campus-Situation angestrebt. Die Kita, die Schule, die Ortsverwaltung sind über ein Fußwegenetz miteinander verknüpft. Die Ausweisung der Stellplätze für das Betreuungspersonal, sowie für die Eltern kann auf dem Parkplatz nördlich der Kita erfolgen. Hier wird eine großzügige Stellplatzfläche vorgehalten. Zudem ergibt sich hiermit die Möglichkeit Stellplätze zu konzentrieren, Suchverkehre zu reduzieren und die bisherigen Stellplatz- und Zufahrtsflächen für die öffentlichen Nutzungen sowie den Fuß- und Radverkehr aufzuwerten.

Ziele des Bebauungsplans sind:

- die räumliche Anbindung an den Ortskern
- der sensible Umgang mit dem ländlichen Charakter und der dörflichen Struktur, sowie den örtlichen Gegebenheiten
- Einbindung einer Fläche für einen Kindergarten zur Sicherung des Angebotes an Betreuungsplätzen in der Gemeinde
- Eingliederung in die bereits bestehenden öffentlichen Einrichtungen der Ortsmitte
- Erzielung von Synergieeffekten durch die Nähe zur Grundschule und den angrenzenden öffentlichen Einrichtungen

Das Planungsziel im Bebauungsplan ist die Ausweisung einer "Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten", sowie die Ausweisung "Öffentlicher Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Öffentliche Parkierungsfläche", zzgl. umfänglicher Begrünungsfestsetzungen mit einer standortgerechten Pflanzenauswahl zur Verbesserung des Kleinklimas, Förderung der Biodiversität und Erhalt des Flugkorridors für Fledermäuse.

Umweltbericht

Auf Grund der Entfernung zum FFH-Gebiet "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" wurde eine FFH-Vorprüfung (Anlage 9) ausgearbeitet um zu klären, ob Beeinträchtigungen durch das Vorhaben auf die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes zu erwarten sind. Die entsprechend durchgeführte FFH-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzziele des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden können.

Weiter hat das geplante Vorhaben erhebliche Auswirkungen durch die teilweise Neuversiegelung bislang unversiegelter Böden. Die Eingriffe können durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auf ein verträgliches Maß reduziert werden.

Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 47.759 Ökopunkten erfolgt extern auf den Flächen:

Kompensationsmaßnahme K1:

Fl.-Nr. 349 (Gemarkung Schmalegg) entlang des "Bühlhäuslebachs". Hier soll auf einer Breite von 7 Metern die vorhandene Ackerfläche durch autochthones, artenreiches Saatgut und der Pflanzung von standortgerechten Sträuchern in artenreiches Grünland umgewandelt werden.

Kompensationsmaßnahme K2:

Fl.-Nrn. 332/5, 339/1, 343/3, 344, 345, 346/1, 347/1 (Gemarkung Eschach) in der Schussen-Aue bei Gutenfurt zwischen Bahndamm und der Schussen, ca. 1,3 km südwestlich von Oberzell auf den einer Gesamtfläche von ca. 7,8 ha. Der Ausgleichsbedarf erfolgt über Ökopunkte aus dem Ökokonto der Stadt Ravensburg.

Folgende Maßnahmen zur Aufwertung wurden umgesetzt: Naturnahe Umgestaltung der Schussen und Herstellung gewässertypischer Strukturelemente, Reaktivierung des linksseitigen Retentionsraums durch Teilrückbau des Dammes, Anlage auentypischer Strukturen und sukzessive Entwicklung einer Weichholz- und Hartholzaue.

| Ausgleichsbedarf und Ausgleich | Ökopunkte |
|--|-----------|
| Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume | -7.839 |
| Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden | -39.920 |
| Ausgleichsbedarf Gesamt | -47.759 |
| Externe Kompensationsmaßnahme K1: Umwandlung Acker in Grünland auf der zugeordneten Teilfläche der Fl.-Nr. 349 (Teilfläche), Gemarkung Schmalegg | +11.100 |
| Verbleibender Ausgleichsbedarf | -36.659 |
| Zugeordnete Ökokontomaßnahme K2: Zuordnung von Ökopunkten aus dem Ökokonto der Stadt Ravensburg | +36.659 |
| Differenz Ausgleichsbedarf / erzielte Aufwertung (= Ausgleichsüberschuss) | +/-0 |

Abb.: Auszug aus dem Umweltbericht (Anlage 6) vom 03.02.2021

Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens werden vollständig ausgeglichen. Die genaue Anzahl der zuzuordnenden Ökopunkte kann sich im Laufe des weiteren Verfahrens ändern und wird mit dem Satzungsbeschluss festgesetzt.

Der aktuelle Ökopunkte-Stand des Ökokontos beträgt 1.164.023 ÖP. Dem geplanten Eingriff werden hiervon 36.659 Ökopunkte zugeordnet. Im Ökokonto der Stadt Ravensburg verbleiben für Ökokontomaßnahmen demnach noch 1.127.364 ÖP.

Änderung des Geltungsbereichs

Im Zuge der Auslegung ist ebenfalls die erneute Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich, da sich im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung im Bereich der Erschließungsstraßen Änderungen ergeben haben.

Es wird gebeten, der Änderung des Geltungsbereiches (Anlage 1) und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie zur Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zu fassen.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

2.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 10.11.2018 wurde die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 19.11.2018 bis einschließlich 07.12.2018 angekündigt. Während dieser Zeit konnte sich die Öffentlichkeit im Technischen Rathaus sowie bei der Ortsverwaltung Schmalegg über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren.

Außerdem wurden die Planunterlagen in diesem Zeitraum auf der städtischen Homepage zur Verfügung gestellt.

Es wurden von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben (Anlage 7).

Am 28.07.2020 fand in der Ringgenburghalle in Schmalegg eine Öffentlichkeitsveranstaltung statt, in der über den aktuellen Planungsstand informiert wurde.

2.2 Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Dienststellen erfolgte mit Schreiben vom 12.11.2018 bis zum 14.12.2018. Die Stellungnahmen liegen vor.

Die Vorschläge zur Wertung der Stellungnahmen sind in der Anlage Nr. 8 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB" enthalten.

Kosten und Finanzierung:

Der Stadt Ravensburg entstehen bei Umsetzung Planung Kosten für die verkehrs- und abwassertechnische Erschließung des Baugebietes sowie die vorgesehenen Gehölzpflanzungen und erforderlichen Kompensationsmaßnahmen.

Die voraussichtlichen Kosten der städtebaulichen Maßnahme ohne den Kindergarten belaufen sich aktuell auf ca. 208.000 Euro (Anlage 6).

Anlage/n:

- Anlage 1: Lageplan, Orthobild, B-Planübersicht, Auszug aus dem FNP vom 03.02.2021
- Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf Variante 6 vom 07.08.2020, Büro Sieber
- Anlage 3: Entwurf des Bebauungsplanes vom 03.02.2021, DIN A3
- Anlage 4: Entwurf des Bebauungsplanes mit Textlichen Festsetzungen vom 03.02.2021, im Originalmaßstab 1:500
- Anlage 5: Entwurf der Textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschriften vom 03.02.2021

- Anlage 6: Entwurf der Begründung mit Umweltbericht
und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vom 03.02.2021
- Anlage 7: Ergebnisprotokoll frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 11.12.2018
- Anlage 8: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, Stand 16.12.2020
- Anlage 9: FFH-Vorprüfung vom 06.07.2020, Büro Sieber
- Anlage 10: Artenschutzrechtliche Untersuchung für Ortsmitte und Kita Gesamt vom 16.11.2018, Löderbusch - Büro für Landschaftsökologie
- Anlage 11: Schalltechnische Untersuchung für Ortsmitte und Kita Gesamt vom 24.08.2020, Büro Sieber
- Anlage 12: Geotechnischer Bericht vom 05.02.2021, Baugrund Süd
- Anlage 13: FNP-Änderung vom 26.11.2020