

Sitzungsvorlage 2024/056

Verfasser:
Stadtplanungsamt, Claudia Rothenhäusler, Sebastian Hagedorn

Stand: 15.02.2024

Az.

Beteiligung:
Tiefbauamt
Umweltamt

Ortschaftsrat Schmalegg	05.03.2024	öffentlich
Technischer Ausschuss	06.03.2024	öffentlich

Bebauungsplan "Brachwiese III - Neuaufstellung" - Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet "Brachwiese III - Neuaufstellung" ist ein Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften hierzu entsprechend der Umgrenzung im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 07.02.2024 aufzustellen.
2. Der Bebauungsplan "Brachwiese II", Nr. S4, rechtsverbindlich seit dem 14.03.1978, ist in einem Teilbereich zu ändern.
3. Der Bebauungsplan "Okatreute/Schmalegg", Nr. S7, rechtsverbindlich seit dem 11.08.1984, ist in einem Teilbereich zu ändern.
4. Dem Entwurf des Bebauungsplanes "Brachwiese III - Neuaufstellung" bestehend aus Lageplan, textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften mit Planzeichenerklärung vom 07.02.2024 und Begründung vom 07.02.2024 mit Umweltbericht vom 15.02.2024, wird zugestimmt.
5. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
6. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich zu unterrichten und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes wird nach erfolgter Beteiligung entsprechend Beschlussvorschlag 6 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt sowie die förmliche Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

1 Vorgang

Die Bebauungspläne "Brachwiese III" und "Brachwiese III – 1. Änderung" wurden am 11.12.2018 durch das Urteil 8 S 286/17 des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg für unwirksam erklärt.

Am 24.06.2020 hat der Ausschuss für Umwelt und Technik die Verwaltung damit beauftragt den Bebauungsplan "Brachwiese III" neu aufzustellen. Ziel ist die Beseitigung der planungsrechtlichen Fehler, welche zur Unwirksamkeit der Bebauungspläne geführt haben. Das Urteil des Verwaltungsgerichtshofes sagt, dass die schalltechnische Untersuchung fehlerhaft ist und daher die Abwägung nicht ordnungsgemäß erfolgt ist. Dieser Abwägungsfehler führt zur Unwirksamkeit der Bebauungspläne "Brachwiese III" und "Brachwiese III – 1. Änderung".

Mit der Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher vom 25. Juli 2023 wurde die fehlerhafte Schalltechnische Untersuchung aus dem Jahr 2016 ersetzt und zusätzliche Untersuchungen unternommen. Diese zeigt, dass die geplante Bebauung im Bebauungsplan "Brachwiese III – Neuaufstellung" keine negativen Auswirkungen auf die bestehende Landwirtschaft hat und diese ohne Einschränkungen fortbestehen kann.

Die Planungsziele für den Bebauungsplan "Brachwiese III – Neuaufstellung" sind

- die Entwicklung eines "Allgemeinen Wohngebietes"
- ein sensibler Umgang mit der bestehenden Siedlungsstruktur
- Schaffung einer Mischung verschiedener Wohnformen (Einfamilien-, Doppelhausbebauung und kleinteiliger Geschosswohnungsbau) und dem Gebiet dienende nicht-störende Nutzungen (zum Beispiel Bäckerei und Friseur)
- Berücksichtigung differenzierter, zeitgemäßer Wohnraumangebote
- Ausbildung eines geeigneten Übergangs in die umgebende Landschaft (grünordnerische Einbindung)

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Brachwiese III - Neuaufstellung" umfasst weiterhin vollständig den Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes "Brachwiese III" vom 16.11.2015.

3 Rechtlicher und konzeptioneller Rahmen

Der Bebauungsplan "Brachwiese III - Neuaufstellung" wird aus dem gültigen Flächennutzungsplan mit sektoraler Teilfortschreibung (letzte Teiländerung FNP 29.06.2023) entwickelt.

Zur damalige Entwicklung des Gebietes Brachwiese III wurde im Jahr 2015 ein Rahmenplan mit drei Bauabschnitten entwickelt. Durch den vorliegenden Bebauungsplan "Brachwiese III – Neuaufstellung" soll ausschließlich der erste Bauabschnitt zu Rechtskraft gebracht werden. Die übrigen Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Der zugrundeliegende städtebauliche Entwurf aus 2015 dient aufgrund seiner weiterhin zeitgemäßen Ausgestaltung auch in der Neuaufstellung als Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes. Auf ca. 2,5 Hektar können bis zu 104 Wohneinheiten in Ein-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern verwirklicht werden. So kann dringend benötigter Wohnraum in Schmalegg in zeitgemäßer Form geschaffen werden.

Der Anschluss an das bestehende Reine Wohngebiet "Brachwiese II" wird durch niedrigere Gebäude mit einer maximalen Wandhöhe von 4,5m gestaltet. Damit wird ein schonender Übergang zum Bestand gebildet. Auch bei den kleineren Häusern sind zwei Wohneinheiten pro Gebäude möglich. Der Geschosswohnungsbau befindet sich nahe der geplanten Bushaltestelle und entlang der Schmalegger Straße, um die Verkehrsbelastung im Gebiet so gering wie möglich zu halten. Der Spielplatz an der Ritter-Heinrich-Straße ist in die Planung integriert. Der Baumbestand bleibt dort möglichst erhalten.

Abschließend ist festzuhalten, dass der Bebauungsplan "Brachwiese III – Neuaufstellung" das Plankonzept aus 2015 festsetzt. Schwerpunkt der Überarbeitung sind Korrekturen aufgrund des Urteils aus dem Jahr 2018 und Überarbeitungen von einzelnen Gutachten, weil sich hier die rechtlichen Grundlagen verändert haben. Bei folgenden Belangen haben sich die rechtlichen Rahmenbedingungen verändert. Die Gutachten mussten daraufhin aktualisiert werden:

- Geruchsemissionen und -immissionen; Büro iMA Richter & Röckle
- Lokalklimatische Auswirkungen; Büro iMA Richter & Röckle
- Verkehrsuntersuchung; Modus Consult Ulm GmbH

Folgenden Gutachten konnten beibehalten werden:

- Geotechnisches Gutachten; fm geotechnik
- Schadstoffuntersuchung Boden; GBB – GrundBau Bodensee GmbH

4 Ergebnis Schalltechnische Untersuchung vom 25. Juli 2023 zu den landwirtschaftlichen Schallimmissionen im Plangebiet

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein regelmäßiges Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln (PSM) auf den bestehenden Obstbauflächen im Tagzeitraum (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) werden an den maßgeblich betroffenen Baugrenzen im Plangebiet nicht überschritten. An den im Plangebiet vorgesehenen Wohngebäuden sind damit im Tagzeitraum keine erheblichen Belästigungen durch Schallimmissionen aus der Bewirtschaftung der Obstbauflächen zu befürchten.

Wenn in seltenen Fällen ein Ausbringen von PSM in der lautesten (maßgeblichen) Nachtstunde erfolgt, werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für seltene Ereignisse an den maßgeblich betroffenen Baugrenzen im Plangebiet nicht überschritten. An den im Plangebiet vorgesehenen Wohngebäuden sind damit auch im Nachtzeitraum keine erheblichen Belästigungen durch Schallimmissionen aus der Bewirtschaftung der Obstbauflächen zu befürchten.

Im Plangebiet „Brachwiese III – Neuaufstellung“ sind damit keine erheblichen Belästigungen durch Schalleinwirkungen aus der Bewirtschaftung der südwestlich des Plangebiets bestehenden Obstbauflächen zu befürchten. Der eingerichtete und ausgeübte Obstbaubetrieb wird durch die Planung zum Wohngebiet „Brachwiese III – Neuaufstellung“ aus schalltechnischer Sicht nicht beschränkt und die Planung kann damit aus schalltechnischer Sicht wie vorgesehen umgesetzt werden.

Anmerkung: Das Plangebiet „Brachwiese III – Neuaufstellung“ soll als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Die bestehenden Wohnnutzungen in der Minnesängerstraße sowie der Ritter-Heinrich-Straße in Schmalegg bestehen dagegen in einem (immissionschutzfachlich stärker schutzwürdigen) reinen Wohngebiet (WR). Beim Ansatz höheren Schallemissionen (beispielsweise beim Einsatz eines lautereren Spritzgeräts) beim regelmäßigen Ausbringen von PSM auf den bestehenden Obstbauflächen im Tagzeitraum (gemäß TA Lärm zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr) ist eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte am ehesten an der bestehenden Wohnbebauung in Schmalegg zu erwarten.

Die Bewirtschaftung der Obstbauflächen (regelmäßiges Ausbringen von PSM auf den bestehenden Obstbauflächen im Tagzeitraum) ist damit bereits heute (unabhängig von der vorliegenden Planung zum Bebauungsplan „Brachwiese III – Neuaufstellung“) in den Schalleinwirkungen beschränkt und die vorliegende Planung schränkt den landwirtschaftlichen Betrieb nicht ein.

Kosten und Finanzierung:

Der Stadt Ravensburg entstehen durch den Beschluss Planungskosten durch die Erstellung von Gutachten insb. zu den Themen Baugrund, Lärmschutz, Geruch und Artenschutz.

Ergebnishaushalt (konsumtiver Aufwand und Ertrag)	
Gesamtkosten der Maßnahme	50.000 bis 70.000€
Mittelbereitstellung im Haushaltsplan	2023 / 2024
Kostenstelle (10-stellig)	51.10.91.00.61
Bezeichnung Kostenstelle	Bauleitplanung
Seite im Haushaltsplan	418/421
Planansatz ordentlicher Sachaufwand	250.000,00 €
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	42711100 Aufwendungen für Planungen und Konzepte

Klimawirkungsprüfung:

Einschätzung der CO₂-Relevanz

	Hat der Beschlussgegenstand voraussichtlich Auswirkungen auf die CO ₂ -Bilanz der Stadt Ravensburg?	
	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> positiv <input checked="" type="checkbox"/> negativ

1. Menge der CO₂-Emissionen

- gering** → bis ca. 3 t CO₂ / Jahr (entspricht < 6,3 MWh_{el} / 12 MWh Erdgas / 13.800 PKW km)
 mittel → bis ca. 130 t CO₂ / Jahr (entspricht < 270 MWh_{el} / 525 MWh Erdgas / 600.000 PKW km)
 erheblich → über ca. 130 t CO₂ / Jahr (entspricht > 270 MWh_{el} / 525 MWh Erdgas / 600.000 PKW km)

2. Dauer der CO₂-Emissionen

- kurz** → max. 1 Jahr
 mittel → 1 Jahr bis 10 Jahre
 langfristig → 10 und mehr Jahre

Textliche Begründung der Einschätzung (Kurzversion)

Gesamtnote 2,4

Mit dem Bebauungsplan "Brachwiese III – Neuaufstellung" werden aus den momentanen Ackerflächen Wohnbauflächen und somit Teile der Flächen versiegelt. Das geplante Wohngebiet grenzt jedoch an den Siedlungskörper und entwickelt diesen organisch weiter. Es trägt dazu bei, die bestehende Infrastruktur in der Ortschaft zu sichern und tragfähig auszulasten. Die Ackerflächen zwischen Brachwiese III und dem Gewerbegebiet Okatreute werden in diesem Zuge ökologisch aufgewertet. Darüber hinaus werden wichtige Heckenstrukturen Richtung Süden entlang des Grabens planungsrechtliche gesichert und in der Umsetzung des Wohngebietes im Rahmen von Ausgleichmaßnahmen aufgewertet. Das Plankonzept beinhaltet eine Vielzahl von Baumpflanzungen und den Erhalt ortsbildprägender Bestandsbäume.

Anlage/n:

Anlage 1: Planzeichnung Bebauungsplan "Brachwiese III – Neuaufstellung" Din A3 vom 07.02.2024

Anlage 2: Planzeichnung Bebauungsplan "Brachwiese III – Neuaufstellung" im Maßstab 1:500 vom 07.02.2024

Anlage 3: Textliche Festsetzung mit Begründung vom 07.02.2024 und Umweltbericht vom 15.02.2024

Anlage 4: Maßnahmenplan zum Umweltbericht vom 19.10.2015

Anlage 5: Bebauungsplan "Brachwiese III - Neuaufstellung" im Stadtteil Schmalegg: Aktualisierung des Gutachtens vom 08.07.2013 zu den Geruchsemissionen und -immissionen, iMA Richter & Röckle, Freiburg, vom 08.12.2022

Anlage 6: Lokalklimatische Auswirkungen des Bebauungsplangebiets "Brachwiese III - Neuaufstellung" in Ravensburg-Schmalegg, iMA Richter & Röckle, Freiburg, vom 05.07.2013

Anlage 7: Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan "Brachwiese III - Neuaufstellung" Motorisierter Individualverkehr/Schwerverkehr, Modus Consult Ulm GmbH, Ulm, 05.05.2023

Anlage 8: Bebauungsplan "Brachwiese III - Neuaufstellung" Schalltechnische Untersuchung, Dr.-Ing. Frank Dröscher Technischer Umweltschutz, Tübingen, 02.02.2024

Anlage 9: Geotechnisches Gutachten – Erschließung Neubaugebiet "Brachwiese III" in Schmalegg, fm geotechnik, Amtzell, 25.04.2014

Anlage 10: Schadstoffuntersuchung Boden Baugebiet Brachwiese 3, GBB – GrundBau Bodensee GmbH, Stockach, 07.04.2014